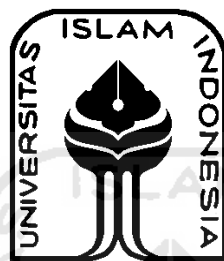


**MITIGASI RISIKO DALAM PEMBACAAN DAN
PENANDATANGANAN AKTA
(Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris)**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : RIZKA NURMADANY
NO. POKOK MHS. : 17921083
BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2020



**MITIGASI RISIKO DALAM PEMBACAAN DAN
PENANDATANGANAN AKTA
(Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris)**

Oleh:

NAMA MAHASISWA : RIZKA NURMADANY
NIM : 17921083
BKU : KENOTARIATAN

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Kamis tanggal 19 November 2020
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1


Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.

Yogyakarta, 05 Desember 2020

Pembimbing 2


Dr. H. Budi Untung, S.H., M.M.

Yogyakarta, 05 Desember 2020

Anggota Penguji


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

Yogyakarta, 05 Desember 2020

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


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

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Rizka Nurmadany, S.H.
NPM : 17921083
BKU : Kenotariatan

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**MITIGASI RISIKO DALAM PEMBACAAN DAN
PENANDATANGANAN AKTA
(Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris)**

Karya ilmiah telah Penulis ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Penulis menyatakan:

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, Penulis sanggup menerima sanksi secara administratif dan akademik jika Penulis terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Penulis juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak Penulis serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban Penulis di depan "Majelis" atau "Tim" Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah Penulis ini.

Demikian surat pemyataan ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 07 Desember 2020



Rizka Nurmadany, S.H.

iv

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Bertaqwalah kepada Allah, maka Dia akan membimbingmu. Sesungguhnya Allah mengetahui segala sesuatu.”

(Surat Al-Baqarah : 282)



PERSEMBAHAN:

*Tesis ini saya persembahkan untuk:
Kedua Orang Tua ku, Mertua ku, dan Suamiku M. Galih Yudha K., yang aku
sayangi, serta untuk Universitas yang aku banggakan
Universitas Islam Indonesia*

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat ALLAH Swt. karena telah memberikan kekuatan dan kemampuan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“MITIGASI RISIKO DALAM PEMBACAAN DAN PENANDATANGANAN AKTA (Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris)”**. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini masih terdapat kekurangan terkait dengan isi maupun penulisannya. Sehingga, Penulis dengan ini mengharapkan saran, koreksi dan kritik yang dapat membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan serta kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Dengan demikian, Penulis menyampaikan rasa hormat serta mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak hingga Tesis ini dapat diselesaikan Penulis dengan ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT. yang selalu menjadi sumber kekuatan bagi Penulis dalam setiap usaha, terutama dalam proses menyelesaikan studi Program Magister yang Penulis jalankan.
2. Kedua Orang Tua Penulis, Yang Terhormat dan Terkasih Papa Suryanata, S.H., dan Mama Dra.Sulastri, pencapaian yang boleh Penulis Lewati hingga saat ini merupakan pengorbanan dan usaha dari kedua Orang Tua yang selalu memberikan semangat bagi Penulis untuk menyelesaikan studi Program Magister ini.
3. Mertua Penulis, Peltu (Purn) Asrorudin dan Ibu Tuminem S. Pd., atas segala kasih sayang dan doa yang diberikan kepada Penulis sehingga Penulis mampu menyelesaikan masa studi ini.

4. Suami Penulis, M. Galih Yudha K., atas segala kasih sayang, semangat, dukungan, serta doa yang diberikan kepada Penulis sehingga Penulis mampu menyelesaikan masa studi ini.
5. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.H., MA., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia dan selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran dan ilmu pengetahuan demi kesempurnaan Tesis ini.
8. Bapak Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I Tesis, terima kasih yang tidak terhingga atas kesediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
9. Bapak Dr. H. Budi Untung, S.H., M.M., selaku Dosen Pembimbing II Tesis, terima kasih yang tidak terhingga atas kesediaannya memberikan bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
10. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang luar biasa kepada Penulis.
11. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini.
12. Seluruh Narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
13. Seluruh Keluarga Besar Penulis yang terkasih.

14. Seluruh pihak yang telah terlibat serta memberikan dukungan baik moral maupun materil dan tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas doa serta dukungannya.

Yogyakarta

Rizka Nurmadany, S.H., M.Kn.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ORISINALITAS PENULISAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Kerangka Teori.....	19
F. Metode Penelitian.....	41
G. Sistematika Penulisan.....	45
BAB II KAJIAN NORMATIF KEDUDUKAN, TUGAS, KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA.....	48
A. Kedudukan Notaris.....	48
B. Tugas, Kewenangan, dan Larangan Notaris dalam Pembuatan Akta....	62
C. Tanggungjawab Notaris.....	73
D. Karakter- Karakter Pejabat Umum Berdasarkan Profesi dan Budaya Bangsa.....	83
E. Makna Perjanjian dalam Sistem Hukum Indonesia.....	86
F. Akta Otentik.....	94
BAB III MITIGASI RISIKO DALAM PEMBUATAN AKTA OLEH NOTARIS.....	108
A. Keabsahan dan Akibat Hukum Akta Notaris terkait Penghadap yang tidak Hadir di Hadapan Notaris.....	108
B. Mitigasi Risiko bagi Penghadap yang tidak Hadir secara	

Bersamaan di Hadapan Notaris pada saat Pembacaan dan Penandatanganan Akta.....	122
BAB IV PENUTUP.....	131
A. Kesimpulan.....	131
B. Saran.....	132
DAFTAR PUSTAKA	



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta Notaris terkait penghadap yang tidak hadir di hadapan Notaris, dan menganalisis mitigasi risiko bagi penghadap yang tidak hadir secara bersamaan di hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta. Permasalahan hukum yang akan dikaji adalah bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta Notaris terkait penghadap yang tidak hadir di hadapan Notaris, dan bagaimana mitigasi risiko bagi penghadap yang tidak hadir secara bersamaan di hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif karena yang diteliti adalah norma-norma hukum yang terkait dengan mitigasi risiko penghadap yang tidak datang bersamaan ke hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN dan melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (6) Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yang menimbulkan konsekuensi berupa sanksi. Kemudian, dalam kasus akta Notaris tidak dibacakan dan ditandatangani secara bersama-sama oleh penghadap di hadapan Notaris yang dikarenakan salah satu pihak yakni pihak perbankan tidak hadir dan hanya dikirimkan salinan akta untuk kemudian ditandatangani sudah tentu bertentangan dengan ketentuan UUJN dan kode etik Notaris yang sudah tentu akan berimplikasi hukum baik terhadap akta tersebut maupun Notaris yang bersangkutan. Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawahtangan.

Kata-Kata Kunci: Notaris, Mitigasi Risiko, dan Akta Otentik.

ABSTRACT

This study aims to analyze the validity of Notary deeds related to actors who are not present before the Notary Public, and to analyze risk mitigation for those who are not present at the same time before the Notary at the time of reading and signing the deed. The legal issues that will be studied are how the legality and legal consequences of the Notary's deed related to parties who are not present before the Notary Public, and how to mitigate risks for those who do not appear simultaneously before the Notary at the time of reading and signing the deed. This research is a normative legal research because what is being studied is the legal norms related to the risk mitigation of the parties who do not come before the notary at the time of reading and signing the deed. The results showed that the reading and signing of deeds that were not carried out in front of a notary would result in a decrease in the value of proof of authentic deeds into underhand deeds as stated in Article 16 paragraph (9) UUJN and violating the provisions of Article 4 paragraph (6) of the Indonesian Notary Association Code of Ethics. which causes consequences in the form of sanctions. Then, in the case of the Notary deed being read and signed jointly by the viewer before the Notary, because one of the parties, namely the banking party is not present and only sent a copy of the deed to be signed later, is certainly contrary to the provisions of UUJN and the Notary's code of ethics which is of course will have legal implications for both the deed and the notary concerned. The reading and signing of the deed that is not carried out before a notary will result in a decrease in the value of proof of authentic deed to become a signed deed.

Keywords: Notary, Risk Mitigation, and Authentic deed.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹

Agar tercipta sebuah hubungan hukum maka diperlukan adanya suatu keseimbangan dan keteraturan (*ordered*), yaitu bagaimanakah hubungan hukumnya, apa yang menjadi perbuatan hukumnya, dan mengapa terjadi suatu peristiwa hukum (*rechtsfeiten*).² Karenanya dibutuhkan suatu alat bukti berupa akta otentik. Keberadaan akta otentik ialah sebagai alat bukti untuk perbuatan tertentu itu (dengan diancam kebatalan jika tidak dibuat dengan akta otentik).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya

¹Muhammad Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 1.

²Agus Pandoman, *Teori dan Praktik Akta; Perikatan Publisitas dan Non-Publisitas*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: PT. Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 15.

sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna).

Akta Notaris atau akta otentik, yaitu akta yang pembuatannya dari awal dimulai dari tindakan menghadap sampai pada akhir atau penandatanganan akta itu semuanya tunduk pada aturan-aturan hukum dalam hal ini tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebagaimana disebutkan oleh ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Mengenai unsur-unsur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 38 UUDN). 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 harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.³

³Pejabat umum yang dimaksud antara lain Notaris, seorang Hakim, Panitera, seorang Juru Sita pada suatu pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan sebagainya. Dengan demikian maka suatu akta Notaris, suatu surat putusan Hakim, suatu surat proses verbal yang dibuat oleh

3. Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang atau membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.⁴

Kebutuhan akan jasa Notaris dalam masyarakat modern tidak mungkin dihindarkan. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah dan pemerintah sebagai organ negara mengangkat Notaris bukan semata untuk kepentingan Notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan oleh Notaris terkait erat dengan persoalan *trust* (kepercayaan antara para pihak), artinya negara memberikan kepercayaan yang besar terhadap Notaris dan dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian kepercayaan kepada Notaris berarti Notaris tersebut mau tidak mau telah dapat dikatakan memikul pula tanggungjawab atasnya. Tanggungjawab ini dapat berupa tanggungjawab secara hukum maupun moral.⁵

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diatur mengenai kewenangan-kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagai berikut:

(1) Notaris berwenang membuat akta⁶ otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk

seorang Juru Sita pengadilan dan akta perkawinan, akta kelahiran, akta kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah akta otentik.

⁴Pengertian berwenang di sini meliputi berwenang terhadap orangnya, berwenang terhadap aktanya, berwenang terhadap waktunya, berwenang terhadap tempatnya.

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 43.

⁶ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan bahwa, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan, dan disahkan oleh pejabat resmi.

dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

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

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat *copy* dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau 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.

Berdasarkan sifatnya, akta dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yakni akta otentik dan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868

KHUPerdata dijelaskan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 1874 KHUPerdata yang dimaksud dengan akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Rumusan atas unsur-unsur Notaris sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

1. Pejabat umum;
2. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik;
3. Kewenangan lainnya yang diberikan oleh undang-undang selain Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris merupakan suatu jabatan di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta. Tahun 1860 Pemerintah Hindia Belanda memandang perlu untuk membuat peraturan-peraturan yang mengatur mengenai jabatan Notaris di Nederlands Indie untuk disesuaikan dengan peraturan-peraturan mengenai jabatan Notaris yang berlaku di Belanda. Keberadaannya di nusantara sejak zaman kolonial Belanda mendasarkan pada *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb. 1860 No.3)*.⁷

⁷Stb. 1860 No. 3 diundangkan untuk menggantikan aturan sebelumnya yakni Stb. No. 11.

Peraturan kolonial Belanda ini berlangsung hingga masa kemerdekaan Indonesia yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁸ Semenjak Indonesia merdeka, lembaga Notariat terus digunakan oleh masyarakat dan menjadi lembaga hukum Indonesia, dimanfaatkan oleh semua golongan. Bagi mereka yang tunduk kepada hukum adat tidak lagi harus menyatakan tunduk kepada hukum Eropa, bahkan perjanjiannya sendiri yang dituangkan ke dalam akta boleh merupakan materi yang diatur dalam hukum adat dan hukum Islam.⁹

Keberadaan Notaris dalam kebutuhan akan suatu alat bukti otentik juga dirasakan dalam industri perbankan di Indonesia. Salah satu produk dari perbankan adalah kredit, yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.¹⁰ Perjanjian kredit ini bisa saja berbentuk di bawah tangan maupun dengan akta otentik. Perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta otentik membutuhkan peran Notaris dalam proses pembuatannya. Masyarakat atau penghadap yang telah merasa dilayani oleh

⁸Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit.*, hlm. 101.

⁹R. Soegondo Notosoedirjo, *Hukum Notariat di Indonesia; Suatu Penjelasan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1993), hlm. 4.

¹⁰ Lihat di dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Mengenai honorarium ini dicantumkan dalam Pasal 36 UUJN. Pencantuman honorarium dalam UUJN tidak punya daya paksa untuk Notaris dan untuk para pihak yang membutuhkan jasa Notaris dan juga tidak ada yang mengawasi jika Notaris mengikuti atau tidak mengikuti ketentuan tersebut serta dalam keadaan tertentu Notaris wajib untuk tidak meminta atau menerima honorarium.

Realitanya dalam kehidupan, tidak dapat dipungkiri lagi sering (mungkin ada juga yang tidak pernah melakukan) terjadi para penghadap tidak menghadap Notaris pada saat yang bersamaan. Hal yang demikian biasanya terjadi pada Notaris yang menangani akta-akta perbankan, misalnya Kepala/Pimpinan Cabang (atau yang ditunjuk oleh bank tidak menghadap) tapi akta ditandatangani/dibacakan oleh Notaris di hadapan debitur dan saksi-saksi. Sudah tentu alasan tidak datang dan tanda tangan pada waktu yang sama ada dengan berbagai alasan, yang tidak dapat dinormatiskan (dipastikan) satu-persatu, tapi hal seperti ini merupakan kebijakan Notaris yang bersangkutan.

Membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta, dimana sebelum akta tersebut ditandatangani, terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di depan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani tentunya di hadapan para pihak dan 2 (dua) orang saksi. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m tersebut adalah kewajiban Notaris, dan kata di hadapan adalah hadirnya Notaris secara fisik di hadapan para pihak dan

saksi-saksi. Hal yang demikian selaras dengan pelaksanaan asas kehati-hatian bagi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila Notaris kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti Notaris bertindak tidak hati-hati. Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar Notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian, diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap Notaris tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa Notaris.

Kejadian dalam praktik Notaris, pernah terjadi seorang Notaris dilaporkan oleh salah satu pihak yang namanya tersebut dalam akta, bahwa dirinya tidak menghadap pada jam/pukul yang tersebut dalam awal akta, tapi menghadap 4 (empat) jam kemudian dari penghadap sebelumnya. Sengketa tersebut awalnya tidak berkaitan dari akta Notaris, tapi karena salah satu pihak ada yang merasa dirugikan dari substansi akta yang dikehendaki oleh para penghadap sendiri, sehingga merambat kepada prosedur pembuatan akta, dan pihak yang melaporkan kepada yang berwajib tersebut dapat membuktikan

bahwa dirinya pada jam/pukul yang tersebut dalam awal akta tidak menghadap. Tapi yang menghadap tersebut menghadap yang awal/pertama datang.

Kelihatannya sederhana, tetapi hal ini dapat membuat Notaris turut terlibat dalam gugatan hukum dan tentu akan menjadi beban bagi Notaris yang bersangkutan. Dalam hal ini, Penulis tertarik dan menganggap perlu untuk mengkaji apakah ada mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh Notaris untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari apabila para penghadap tidak datang bersama-sama pada saat proses pembacaan dan penandatanganan akta dan bagaimana legalitas dari mitigasi risiko tersebut. Bagi Penulis, hal yang demikian penting demi eksistensi dan perkembangan dunia Notaris di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini ialah:

1. Bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta Notaris terkait penghadap yang tidak hadir di hadapan Notaris?
2. Bagaimana mitigasi risiko bagi penghadap yang tidak hadir secara bersamaan di hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah untuk:

1. Menganalisis keabsahan dan akibat hukum akta Notaris terkait penghadap yang tidak hadir di hadapan Notaris;
2. Menganalisis mitigasi risiko bagi penghadap yang tidak hadir secara bersamaan di hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta.

D. Tinjauan Pustaka

Hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah dilakukan di perpustakaan maupun di internet, penelitian tentang “Mitigasi Risiko Dalam Pembacaan dan Penandatanganan Akta (Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris)” belum pernah dilakukan. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam penulisan ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah. Oleh karena itu, penelitian ini adalah asli adanya. Artinya, secara akademik penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya, karena belum pernah ada yang melakukan penelitian yang sama dengan judul penelitian.

Penelusuran karya ilmiah dengan tema Notaris, ditemukan beberapa tulisan yang terkait, yaitu :

1. Al Fajri, Universitas Hasanuddin, dengan judul “Implikasi Hukum Penandatanganan Akta yang Tidak Dilakukan di Hadapan Notaris Dalam Akad Kredit di Perbankan”.¹¹ Karya ilmiah ini merumuskan masalah

¹¹Al Fajri, “Implikasi Hukum Penandatanganan Akta yang Tidak Dilakukan di Hadapan Notaris Dalam Akad Kredit di Perbankan”, *Tesis*, Universitas Hasanuddin, dalam <http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/81ffbf991e4e6b6505b364118b970c24.pdf>, Akses 13 Januari 2020.

mengenai bagaimana implikasi hukum penandatanganan akta pembebanan yang tidak di hadapan Notaris. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan bahwa Notaris yang tidak mematuhi atau tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, dalam hal ini adalah Notaris yang tidak menandatangani akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi, maka akan terimplikasi timbulnya akibat hukum, yaitu sebagai berikut: 1) Akibat hukum terhadap Notaris, adalah pemberhentian sementara dari jabatannya sebagai Notaris karena telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN; 2) Akibat hukum terhadap akta adalah akta tersebut akan kehilangan otentisitasnya atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN, dengan demikian akta tersebut tidak dapat didaftar karena telah terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena pendaftaran AJF harus disertai dengan salinan Akta Notariil sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat (4) huruf a PP 86/2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran dan Biaya Pembuatan AJF dimana dalam hal pendaftaran tersebut adalah wajib dilakukan sebagaimana tertuang dalam Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUJF.

2. Erlinda Saktiani Karwelo, Universitas Brawijaya, dengan judul “Prospek Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notaris Melalui *Video Conference*”.¹² Karya ilmiah ini merumuskan masalah mengenai bagaimana

¹²Erlinda Saktiani Karwelo, “Prospek Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notaris Melalui Video Conference”, *Tesis*, Universitas Brawijaya, dalam “<https://media.neliti.com/media/publications/34970-ID-prospek-pembacaan-dan-penandatanganan-akta-notaris-melalui-video->

prospek perumusan pedoman pembuatan akta Notaris melalui *video conference*. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan bahwa terdapat kekaburan hukum karena dalam pasal 16 ayat 1 huruf m *Jo* Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Ekonomi menyatakan bahwa akta harus dibuat dalam bentuk tertulis namun akta yang dibuat oleh Notaris sekarang ini sama dengan dokumen elektronik yang menggunakan penulisan dengan komputer dan memperoleh hasil yang sama lewat *print out* yaitu perjanjian tertulis kertas (*paper based*), sehingga sebenarnya tidak ada perbedaan antara dokumen elektronik ataupun akta Notaris biasa karena sama-sama dihasilkan lewat komputer dan dapat melalui *print out* pada kertas.

3. Rolan Agusta, Universitas Gadjah Mada, dengan judul “Pelaksanaan Penandatanganan Akta Notaris oleh Para Penghadap di Kantor Kedudukan Notaris di Kota Banjarmasin.”¹³ Karya ilmiah ini merumuskan masalah mengenai bagaimana praktik penandatanganan akta Notaris oleh para penghadap dilakukan bersamaan di hadapan dan di kantor kedudukan Notaris di kota Banjarmasin dan bagaimana akibat hukum penandatanganan akta Notaris yang tanpa dilakukan bersamaan oleh para penghadap di hadapan Notaris. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan bahwa praktik penandatanganan akta Notaris oleh penghadap belum sepenuhnya dilakukan bersamaan di hadapan dan di kantor

[conference.pdf](#)”, Akses 13 Januari 2020.

¹³Rolan Agusta, “Pelaksanaan Penandatanganan Akta Notaris oleh Para Penghadap di Kantor Kedudukan Notaris di Kota Banjarmasin”, *Tesis*, Universitas Gadjah Mada, dalam “http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/58161”, Akses 25 Februari 2020.

kedudukan Notaris di kota Banjarmasin sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh UUJN. Penandatanganan akta Notaris tidak dilakukan secara bersamaan dengan pertimbangan kepentingan bisnis terkait efisiensi waktu dan Notaris memberikan peluang kemungkinan dengan syarat-syarat tertentu, walaupun syarat tersebut bukan merupakan pengecualian yang disebutkan undang-undang. Kemudian, penandatanganan akta Notaris tanpa dilakukan bersamaan oleh para penghadap di hadapan Notaris menimbulkan akibat hukum, yaitu akta tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan (Pasal 16 ayat [1] huruf m dan ayat 7 dan ayat 8 UUJN *Jo* Pasal 44 UUJN). Penandatanganan akta secara bersamaan oleh para pihak, saksi, dan Notaris merupakan suatu kewajiban, jika hal itu tidak dilakukan, berakibat akta Notaris tersebut cacat dari cara pembuatan aktanya. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 84 UUJN, dan administratif berdasarkan Pasal 85 UUJN serta pertanggungjawaban pidana berdasarkan ketentuan Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) KUHPidana dan Pasal 242 ayat (1) KUHPidana.

4. Waode Fajriani, Universitas Islam Indonesia, dengan judul “Penegakan Kode Etik Notaris yang Menjadi Rekanan Bank Terkait Keharusan Notaris Mendepositokan Sejumlah Uang”.¹⁴ Karya ilmiah ini merumuskan masalah mengenai apakah syarat yang ditentukan oleh pihak perbankan kepada Notaris untuk mendepositokan sejumlah uang tidak bertentangan dengan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia dan bagaimanakah peran Dewan

¹⁴Waode Fajriani, “Penegakan Kode Etik Notaris yang Menjadi Rekanan Bank Terkait Keharusan Notaris Mendepositokan Sejumlah Uang”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.

Kehormatan Notaris Kota Makassar menyikapi Notaris yang diharuskan mendepositokan sejumlah uang kepada bank rekanan. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya diwajibkan untuk tunduk dan taat terhadap segala aturan yang dituangkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia, beserta undang-undang lainnya yang berkaitan dengan tugas jabatan Notaris. Di dalam aturan Kode Etik Notaris bahwa Notaris wajib memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik, menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris, menjaga dan membela kehormatan perkumpulan, serta bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris. Sudah seharusnya Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selalu berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Notaris yang mendepositokan sejumlah uang kepada bank rekanan sebagai syarat untuk menjadi Notaris rekanan bank tersebut adalah melanggar ketentuan kode etik Notaris. Kemudian, Kode Etik Notaris merupakan peraturan yang berlaku untuk anggota organisasi Notaris, jika terjadi pelanggaran terhadap kode etik Notaris tersebut maka organisasi Notaris (dalam hal ini Ikatan Notaris Indonesia) melalui Dewan Kehormatan Notaris (Daerah, Wilayah, dan Pusat) berkewajiban untuk memeriksa Notaris dan menyelenggarakan sidang sidang atas pemeriksaan atas pelanggaran tersebut, dan jika terbukti Dewan Kehormatan Notaris dapat memberikan sanksi atas keanggotaan

yang bersangkutan pada organisasi jabatan Notaris.

5. Meldri Yanto Abu, Universitas Islam Indonesia, dengan judul “Hak Menolak Meresmikan Akta Bagi Notaris Dalam Pelayanan Publik”.¹⁵ Karya ilmiah ini merumuskan masalah mengenai apakah yang menjadi alasan Notaris menolak meresmikan akta dalam pelayanan publik dan bagaimana konsekuensi yuridis terhadap Notaris yang menolak untuk meresmikan akta dalam pelayanan publik. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan bahwa alasan Notaris menolak meresmikan akta konvensional ialah karena urusan syariat agama. Pilihan yang dijalani Notaris yang hanya meresmikan akta yang bersifat syariah karena panggilan hati untuk tunduk dan patuh terhadap prinsip keimanan yang ia jalani. Hal tersebut, didasari oleh perintah di dalam Al-Quran dan Al-Hadis, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melaknat pemakan riba (rentenir), penyeter riba (nasabah yang meminjam), penulis transaksi riba (sekretaris) dan dua saksi yang menyaksikan transaksi riba, semuanya sama dalam dosa.” (HR. Muslim No. 1598). Kemudian, Notaris yang menolak meresmikan akta konvensional dalam pelayanan publik melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris karena hal tersebut belum diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Notaris yang demikian dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (11) UUJN, yakni Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa: a. peringatan

¹⁵Meldri Yanto Abu, “Hak Menolak Meresmikan Akta Bagi Notaris Dalam Pelayanan Publik”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.

tertulis; b. pemberhentian sementara; c. pemberhentian dengan hormat; atau d. pemberhentian dengan tidak hormat.

6. Sri Yuniati dan Sri Endah Wahyuningsih, Universitas Sultan Agung Semarang, dengan judul “Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris”.¹⁶ Karya ilmiah ini merumuskan masalah mengenai bagaimana mekanisme pemberian sanksi terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran kode etik jabatan Notaris dan apa upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris yang dijatuhkan sanksi pelanggaran kode etik jabatan Notaris untuk mengajukan keberatan. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan bahwa bagi Notaris yang melakukan pelanggaran kode etik, Dewan Kehormatan dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya, sanksi yang dikenakan terhadap anggota Ikatan Notaris Indonesia yang telah melakukan pelanggaran kode etik tersebut berupa teguran; peringatan; *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan; *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan; pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Namun sanksi pemecatan yang diberikan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran kode etik bukanlah berupa pemecatan dari jabatan Notaris melainkan pemecatan dari keanggotaan Ikatan Notaris Indonesia sehingga walaupun Notaris Notaris yang bersangkutan telah terbukti melakukan pelanggaran kode etik, Notaris

¹⁶Sri Yuniati dan Sri Endah Wahyuningsih, “Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris”, *Jurnal*, Universitas Sultan Agung Semarang, dalam [file:///C:/Users/Owner/Downloads/2501-5689-2-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Owner/Downloads/2501-5689-2-PB%20(1).pdf), Akses 25 Februari 2020.

tersebut masih dapat membuat akta dan masih dapat menjalankan kewenangan lainnya sebagai Notaris. Kemudian, Notaris yang diberikan sanksi atas pelanggaran kode etik dapat melakukan upaya pembelaan diri dan dapat mengajukan banding terhadap putusan Dewan Kehormatan Daerah kepada Dewan Kehormtana Wilayah dan Dewan Kehormatan Pusat sebagai pemeriksaan tingkat akhir.

7. Sigit Winarno, Universitas Islam Indonesia, dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Notaris yang Merangkap Jabatan Sebagai Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister di Perguruan Tinggi Swasta”.¹⁷ Karya ilmiah ini merumuskan masalah mengenai apakah Notaris yang menjabat sebagai Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister di Perguruan Tinggi Swasta dapat dianggap sebagai suatu pelanggaran ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Berkaitan dengan hasil penelitian karya ilmiah ini memuat kesimpulan Padatnya tugas seorang yang menjabat sebagai Ketua Program Studi sudah tentu membutuhkan jam kerja yang padat pula, hal yang demikian harus dapat dikelola oleh Notaris yang merangkap jabatan sebagai Ketua Program Studi sebab ia harus membagi tugas sebagai Notaris yang notabene merupakan pejabat publik dalam hal pemberian jasa di bidang hukum perdata bagi masyarakat luas dimana Notaris tersebut berpraktik. Apabila merujuk pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf i UUN, yang menyebutkan, Notaris dilarang melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau

¹⁷Sigit Winarno, “Analisis Yuridis Terhadap Notaris yang Merangkap Jabatan Sebagai Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister di Perguruan Tinggi Swasta”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.

kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris. Kemudian timbul suatu pertanyaan, apakah Notaris yang rangkap jabatan sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan dapat dikategorikan sebagai suatu pelanggaran kepatutan? Menurut hemat Penulis, hal tersebut kembali kepada kesadaran dan kemampuan Notaris yang bersangkutan. Apabila ia menyadari dan mengalami hambatan pekerjaan sebagai Notaris yang disebabkan padatnya tugas dan tanggungjawab sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, maka dengan lapang dada Notaris tersebut harus meninggalkan tugasnya sebagai Ketua Program Studi, sebab ada kewajiban yang harus dilaksanakan Notaris sebagai pejabat publik yang tunduk dan patuh terhadap ketentuan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Pasal 17 huruf f UUJN secara eksplisit disebutkan adanya larangan bagi pengemban profesi Notaris untuk merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta. Notaris yang merangkap jabatan sebagai Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister pada Perguruan Tinggi Swasta dapat dibenarkan atau tidak melanggar UUJN dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia sepanjang perguruan tinggi tersebut berbentuk atau didirikan oleh badan hukum yayasan (bukan didirikan atau berbentuk badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha swasta) dan/atau Notaris tersebut tidak merangkap jabatan sebagai (dosen yang berstatus) pegawai negeri.

Berdasarkan paparan beberapa karya tulis ilmiah tersebut, terdapat substansi yang berbeda. Penelitian dengan judul Mitigasi Risiko Dalam Pembacaan dan Penandatanganan Akta (Studi Terhadap Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris), akan mengkaji mengenai bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta Notaris terkait penghadap yang tidak hadir di hadapan Notaris, dan bagaimana mitigasi risiko bagi penghadap yang tidak hadir secara bersamaan di hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta.

E. Kerangka Teori

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya 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 grose, 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.

Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Keistimewaan suatu

akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*volleding bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya, apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada hakim sebagai bukti, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum Notaris dengan batasan sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat. Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 hal yang dapat kita pahami, yaitu Notaris dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang

wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kewenangan Notaris ini juga dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus;
- c. Membuat salinan (*copy*) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi. Sebegitu pentingnya kewenangan ini sehingga F. A. M Stroink dan J. G. Steenbeek menyatakan, “*Het Begripbevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht.*”¹⁸ Dari pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa, wewenang merupakan konsep inti dari Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi.

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. *Authority* dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to*

¹⁸Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008), hlm. 65.

*command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scop of their public duties.*¹⁹ (Kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konfirmatas hukum. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Kemudian, pengertian dasar hukum adalah bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya. Sedangkan komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk wewenang jenis tertentu).²⁰

Sejalan dengan pilar utama negara hukum, yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselen* atau *wetmatigheid van bestuur*) atau dasar prinsip tersebut, bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat dua cara untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu, atribusi dan delegasi; kadang-kadang juga mandat ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.²¹

Akta menurut A. Pitlo merupakan surat yang ditandatangani,

¹⁹*Ibid.*, hlm. 66.

²⁰Eny Kusdariny, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik* (Yogyakarta: UNY Press, 2011), hlm. 78.

²¹*Ibid.*

diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²² Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²³ Dengan demikian, akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa, “kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.”²⁴ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta, adalah:²⁵

1. perbuatan *handeling*/perbuatan hukum *rechtshandeling* itulah pengertian yang luas; dan
2. suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

Apa yang dikemukakan Subekti tersebut dalam memberikan pengertian akta lebih menonjolkan pada isi akta, yaitu berisikan perbuatan hukum yang dibuat oleh pihak-pihak. Perbuatan hukum tersebut diwujudkan

²²A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa* (Jakarta: Media Intermedia, 1986), hlm. 52.

²³Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1982), hlm. 116.

²⁴Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1980), hlm. 29.

²⁵Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi* (Jakarta: Rinika Cipta, 1993) hlm. 26.

dalam suatu tulisan-tulisan yang digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu ikatan. 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.²⁶

Syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut sebagai akta dan memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan, maka akta tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:²⁷

1. surat itu harus ditandatangani dan *fingerpint*;²⁸
2. surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan; dan
3. surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.

Surat yang berupa akta itu harus ditandatangani, kewajiban penandatanganan ini dimaksudkan untuk mengetahui pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang tanda tangannya dibubuhkan dalam surat atau akta tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah pihak yang membubuhkan tanda tangan tersebut mempunyai kekuasaan untuk itu. Keharusan penandatanganan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, yang menentukan bahwa, suatu akta yang karena tidak

²⁶Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Cetakan Kesatu (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 100.

²⁷Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Op. Cit.*, hlm. 26-28.

²⁸ Mengenai aturan penggunaan *fingerpint* atau sidik jari diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf c yang menyebutkan, “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.”

berkuasanya atau tidak cakupnya pegawai dimaksud atau karena cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika surat tersebut ditandatangani oleh para pihak. Jadi, apabila suatu surat tersebut adalah akta, namun karena sesuatu hal, misalnya cacat bentuk atau sebab lain yang berakibat cacatnya akta otentik, meskipun akta tersebut otentik otomatis berubah menjadi akta di bawah tangan bagi pihak-pihak yang menandatangani akta tersebut, sehingga derajat kekuatan pembuktiannya di bawah akta otentik.²⁹

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi “akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.” Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana

²⁹Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 101.

akta dibuatnya. Tan Thong Kie memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta otentik yaitu:³⁰

1. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera di bawah tulisan.
2. Pasal 1874 ayat 1 KUHPdata menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
3. Pasal 1867 KUHPdt selanjutnya menentukan bahwa akta otentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat di hadapannya.³¹

Akta otentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh Notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan. Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi adalah akta otentik

³⁰Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 148.

³¹Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 119.

harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Kata bentuk di sini adalah terjemahan kata belanda *vorm* dan tidak diartikan bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya. Akan tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.

Syarat kedua akta otentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata di hadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain). Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut:

1. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
2. Hari dan tanggal pembuatan akta;
3. Tempat akta dibuat.

Notaris dalam praktik akta di bawah tangan adalah akta yang hanya dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain. Lazimnya dalam penandatanganan akta di bawah tangan tersebut, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUHPerdata disebutkan bahwa, jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya,

maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen* [HIR], dan Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* [RBg]).

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta Notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.³²

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Pengertian dari akta di bawah tangan ini dapat diketahui dari beberapa perundang-undangan sebagai berikut:

a. Pasal 101 ayat b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan

Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat

³²Hakmi Kurniawan, "Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan", *Jurnal*, dalam <http://panglimaw1.blogspot.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>, Akses 23 April 2020.

yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya

- b. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Terdapat setidaknya dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan yang demikian itu. Pertama, ketiadaan saksi yang membuat akta di bawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Kedua, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkali tanda tangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan. Karena kekurangan atau kelemahan inilah menjadi salah satu pertimbangan mengapa masyarakat dari waktu ke waktu semakin banyak menggunakan akta otentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya. Mengenai akta di bawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi di dalam *Rbg* diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUHPerdata diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam *Stb.* 1867 No. 29.

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.

2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya 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 tersebut).
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid-impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.³³

Dijelaskan lebih lanjut oleh Victor M. Situmorang, bahwa suatu surat dapat disebut sebagai akta harus ditandatangani dan jika tidak ditandatangani oleh pembuatnya, maka surat itu bukan merupakan suatu akta. Hal ini sesuai pula dengan pendapat Hamzah, bahwa pembubuhan tanda tangan terhadap suatu akta merupakan suatu kewajiban atau keharusan yang mutlak, oleh karena itu di samping tanda tangan tersebut juga dapat membedakannya dengan surat-surat dalam bentuk di luar akta, seperti halnya karcis kereta api,

³³C.A. Kraan, *De Authentieke Akte, Gouda Quint BV* (Rotterdam: Arnhem, 1984), hlm. 143.

resi, dan sebagainya, juga untuk memberikan ciri khas atas pembuatan akta yang dimaksud.³⁴

Notaris dalam memberikan pelayanan pembuatan akta otentik terhadap klien atau penghadap, perlu untuk melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap. Dalam menjalankan tugasnya Notaris sebelum memulai membuat akta tentunya dihadapkan oleh para pihak yang ingin membuat akta otentik, Notaris harus mengecek identitas pihak-pihak seperti KTP, KK, atau pasport serta mencocokkan foto pemilik identitas dengan pihak-pihak yang membuat akta otentik, agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat Notaris. Kemudian memverifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap. Maksud dan tujuan memverifikasi adalah memeriksa data data subjek dari para pihak, apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah menurut pasal 39 ayat (1) huruf a UUJN. Sedangkan bagian dari proses validasi data objek adalah merupakan bagian proses dalam memeriksa dokumen-dokumen objek yang dibawa oleh penghadap, yang contohnya memeriksa sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional apakah sertifikat tersebut sertifikat asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki sertifikat tersebut.

³⁴Hamzah, *“Tanggapan Terhadap Makalah yang Berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti”*, Media Notariat Nomor 12-13, Tahun IV Oktober 1998, hlm. 271.

Penandatanganan pada surat tersebut dengan tujuan untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang tidak mungkin sama dengan tanda tangan orang lain. Oleh karena itu nama atau tanda tangan yang ditulis dengan huruf balok tidak cukup karena dari tulisan huruf balok itu tidak seberapa tampak ciri-ciri atau sifat-sifat pembuat.³⁵ Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hal atas perikatan, maksudnya bahwa surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti bagi yang dibutuhkan oleh para pihak yang menandatangani.

A.W. Voors dalam bukunya tahun 1949 mengatakan: *“Het is voor de notaris vanzelfsprekend om elke akte toetsen op zijn rechtsbetrouwbaarheid en om bij elk kontrakt ervoor te waken, dat de rechten van alle partijen vaststaan en duidelijk zullen spreken. Dit maakt dat de notaris geen jurisdische waaghals is, dat hij de zekere weg volgt en in twijfelvallen zich liever onthoudt dan dat hij het glibberig pad der rechtsonzekerheid gaat.* Diterjemahkan: “Sudah barang tentu seorang Notaris harus menguji setiap akta mengenai kepastiannya dalam hukum dan menjaga hak-hak semua pihak pasti dan jelas dalam tiap kontrak. Inilah yang mengakibatkan bahwa seorang Notaris bukanlah seorang pemberani di bidang hukum; ia mengikuti jalan yang pasti dan dalam hal yang meragukan ia lebih baik tidak bertindak dari pada menempuh jalan licin dengan ketidakpastian hukum”.³⁶

³⁵Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 116.

³⁶A.W.Voors, *Het Notariaat en de Plaats van de Notaris in de Samanleving* (Tanpa Kota: Preadvis, 1949), hlm. 23.

Mengenai maksud pencantuman peristiwa hukum yang termuat dalam surat tersebut haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar adanya perikatan. Oleh karena itu jika dalam surat tersebut tidak termuat dasar perikatan, maka tidak dapat disebut sebagai akta, sebab itu tidak mungkin digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perikatan. Surat tersebut diperuntukkan sebagai alat bukti, maksudnya bahwa surat tersebut harus digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa di depan pengadilan, sehingga jika tulisan atau akta tersebut dibuat tidak digunakan sebagai alat bukti, maka surat tersebut tidak dapat disebut sebagai akta.

Surat tersebut digunakan sebagai alat bukti hak, yang dimaksud adalah setiap orang yang merasa haknya dilanggar, maka harus dapat membuktikan bahwa haknya telah dilanggra sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Pasal 1867 KUHPerdara menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Jadi akta sebagai bukit terdiri dari akta di bawah tangan dan akta otentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan, seperti surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai

umum.³⁷ Jadi, akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri dan tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta, tetapi oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum. Karena dibuat oleh pihak-pihak saja, maka kekuatan pembuktian akta tersebut hanya sebatas pihak-pihak yang membuat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah jika pembuat akta tersebut mengakui isi akta serta tanda tangan yang ada pada akta tersebut. Oleh karenanya, jika akta dibawah tangan yang memuat pengakuan hutang secara sepihak namun ternyata diingkari oleh pihak lawan yang tidak mengakui tanda tangan yang ada pada surat atau akta tersebut, maka harus dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Lebih jelasnya bahwa surat tersebut hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan.³⁸

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral

³⁷Lihat di dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³⁸Lihat di dalam Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.³⁹

Hans Kelsen dalam bukunya *General Theory of Law and State*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya.⁴⁰ Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positivisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Fitzgerald menjelaskan mengenai teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota

³⁹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.53.

⁴⁰Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 7.

masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁴¹

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁴² Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁴³

Mengenai uraian tersebut di atas, dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

⁴¹*Ibid.*, hlm. 54.

⁴²*Ibid.*, hlm. 54.

⁴³Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

Perlindungan hukum bila dijelaskan secara harafiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.⁴⁴

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada

⁴⁴Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 38.

pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit.

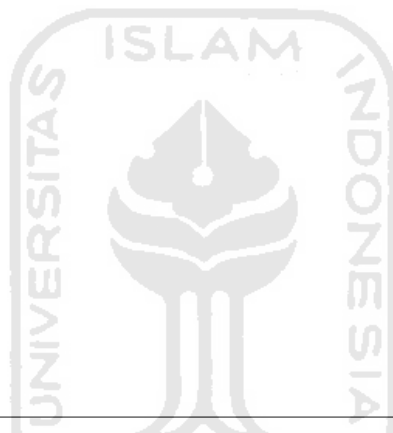
Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang. Pembenaannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri. Penafsiran sebagai salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*), berangkat dari pemikiran, bahwa pekerjaan kehakiman memiliki karakter logikal. Interpretasi atau penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit.

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
- b. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

Penelitian ini, diharapkan dapat mengkaji secara keilmuan tentang perlindungan hukum bagi para pihak, dalam hal ini penghadap atau klien dari Notaris yang terlibat dan mempunyai kepentingan yang tertuang di dalam akta Notaris, maupun Notaris itu sendiri sehingga dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam praktik kenotariatan di kemudian hari. Tujuannya adalah agar mengurangi atau bahkan mencegah terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari, bilamana dalam suatu akad di hadapan Notaris terdapat pihak yang tidak hadir, yang dalam pengamatan Penulis sering terjadi di dalam praktik akad kredit perbankan.



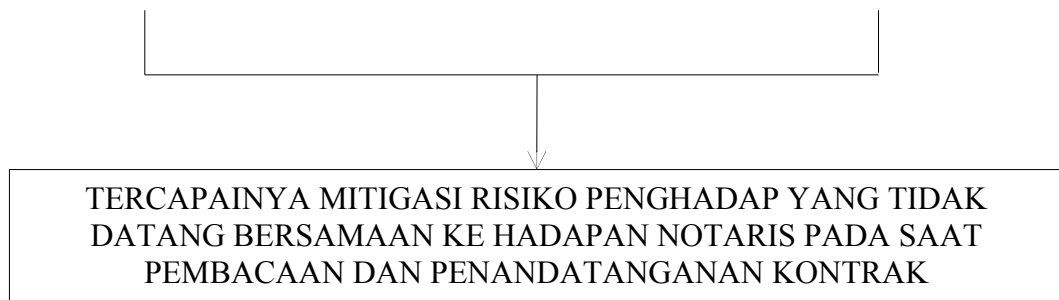
**MITIGASI RISIKO PENGHADAP YANG TIDAK DATANG
BERSAMAAN KE HADAPAN NOTARIS PADA SAAT PEMBACAAN
DAN PENANDATANGANAN KONTRAK**

Tanggungjawab Notaris dalam memastikan produk hukum yang dibuatnya, dalam hal ini akta dapat memenuhi unsur-unsur suatu akta otentik:

- Mitigasi risiko yakni pernyataan para pihak yang menyepakati bahwa salah satu pihak tidak hadir bersamaan pada saat pembacaan dan penandatanganan akta yang dituangkan dalam akta.

Unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk suatu akta dapat dikatakan suatu akta otentik:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh/atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.



Gambar 1.1 Kerangka Pikir Teoretik



F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif kualitatif karena yang diteliti adalah norma-norma hukum yang terkait dengan mitigasi risiko penghadap yang tidak datang bersamaan ke hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta. Norma-norma hukum itu meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

2. Objek dan Subjek Penelitian

Berdasarkan judul dalam penelitian ini, maka objek penelitian yang dijadikan fokus adalah mitigasi risiko penghadap yang tidak datang bersamaan ke hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta. Sementara subjek penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dan berhubungan dengan masalah penelitian ini, yang terdiri dari:

- a. Notaris;
- b. Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Yogyakarta.

3. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) ialah suatu pendekatan yang di mana pendekatan tersebut dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴⁵ Sementara itu, pendekatan kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang dimana peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi di lapangan, yang tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.⁴⁶

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keduabelas (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 133.

⁴⁶Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Cetakan Kedua (Bandung: Penerbit Alumni, 2006), hlm. 139.

4. Sumber Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian. Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan (*field research*) dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada subjek penelitian yang telah ditentukan sebelumnya. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelusuran kepustakaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari:
 - 1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - 3). Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia;
 - 4). Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris; dan

- 5). Peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang terkait dengan judul penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku teks ilmiah, hasil penelitian terdahulu, jurnal ilmiah, makalah-makalah seminar, dan bahan bacaan ilmiah dari internet yang terkait dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier yaitu berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan ensiklopedia.⁴⁷

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Wawancara (*Interview*) yakni tanya jawab yang dilakukan dengan seseorang untuk memperoleh informasi yang merupakan data primer dalam penelitian ini. Teknik wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara tanya jawab langsung dengan pihak-pihak yang menjadi subjek penelitian ini. Pedoman wawancara (*interview guide* merupakan alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini).⁴⁸
- Dalam penelitian ini, pihak-pihak yang akan menjadi narasumber untuk diwawancarai ialah Notaris yang melakukan praktik kerjasama dengan

⁴⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 156.

⁴⁸Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat* (Jakarta: Gramedia, 1983), hlm. 56.

institusi perbankan dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

- b. Studi pustaka dan dokumen, yaitu penelusuran kepustakaan yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut sistematis dan logis. Dengan demikian dapat terlihat hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang terkumpul dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian diolah dengan langkah-langkah tahapan pemeriksaan data, penandaan data, rekonstruksi data, dan sistemasi data sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar serta sudah relevan dengan permasalahan yang diteliti.
- b. Penandaan data (*coding*), yaitu memberikan catatan atau tanda khusus terhadap data yang telah terkumpul berdasarkan klasifikasi tertentu.
- c. Rekontruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang secara teratur, berurutan dan sistematis sehingga mudah dipahami dan diinterpertasikan.
- d. Sistematis data (*systematizing*), yaitu menempatkan data menurut

kerangka sistematik pembahasan berdasarkan urutan masalah.⁴⁹

Seluruh data dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan yang akan dianalisa dengan metode deskriptif kualitatif. Metode analisa deskriptif kualitatif maksudnya yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari pustaka dan lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul penelitian. Dengan mendapat responden yang diperoleh dengan cara dan *interview*, kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahannya dan dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Penulis akan menyusun hasil penelitian ini dalam bentuk Tesis yang dibagi dalam Bab 1- Bab 4 dengan penjelasan seperti uraian berikut ini:

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini memuat tentang latar belakang masalah, alasan yang mendasari pemilihan permasalahan penelitian, perumusan masalah berisi uraian tentang apa yang akan diteliti dan dibahas lebih lanjut dalam Tesis ini. Tujuan dan manfaat penelitian berisi uraian tentang tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini, metode penelitian memuat tentang jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab II Tinjauan Pustaka. Bagian ini berisi uraian tentang tinjauan

⁴⁹Nico Ngani, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2002), hlm. 180.

pustaka yang terdiri dari dasar-dasar teori, konsep-konsep hukum, serta dasar hukum berupa peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti.

Bab III Mitigasi Risiko dalam Pembuatan Akta oleh Notaris. Bagian ini berisi uraian tentang analisis dan pembahasan terhadap rumusan masalah yang menjadi objek penelitian di lapangan maupun dari hasil kepustakaan.

Bab IV Penutup. Pada bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, serta berisikan saran yang sekiranya bagi pihak yang terlibat dalam permasalahan pada penelitian ini.



BAB II

KAJIAN NORMATIF KEDUDUKAN, TUGAS, KEWENANGAN, DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA

A. Kedudukan Notaris

1. Pengertian Jabatan Notaris

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat

yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini, maka mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya dapat memberikan honorarium kepada Notaris.⁵⁰

Dengan demikian, Notaris merupakan suatu jabatan yang mempunyai karakteristik:

a) Sebagai Jabatan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁵¹

b) Notaris Mempunyai Kewenangan Tertentu

⁵⁰Mengenai pemberian honorarium kepada Notaris dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁵¹Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 38.

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya, sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat, dalam hal ini Notaris, melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.

c) Diangkat dan Diberhentikan Oleh Pemerintah

Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan.⁵²Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya (pemerintah). Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

- 1) bersifat mandiri (*autonomous*);
- 2) tidak memihak siapapun (*impartial*);
- 3) tidak tergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

d) Tidak Menerima Gaji atau Pensiun Dari yang Mengangkatnya

Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji serta pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima

⁵²Lihat di dalam Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

honorarium⁵³dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan Cuma-Cuma untuk mereka yang tidak mampu.

e) Akuntabilitas atas Pekerjaannya Kepada Masyarakat

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi, dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.⁵⁴

2. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Kosakata dalam bahasa Indonesia, ada istilah “penjabat” (menggunkan huruf n) dan “pejabat” (tanpa huruf n). Istilah atau kata “penjabat” maupun ”pejabat” dari segi arti kata mempunyai arti atau pengertian berbeda. Penjabat dapat diartikan sebagai pemegang jabatan orang lain untuk sementara, sedangkan pejabat sebagai pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu

⁵³Honorarium berasal dari kata latin *Honor* yang artinya kehormatan, kemuliaan, tanda hormat/penghargaan semula mengandung pengertian balas jasa para nasabah atau klien kepada dokter, akuntan, pengacara, dan Notaris. Kemudian pengertian itu meluas menjadi uang imbalan atau jasa atau hasil pekerjaan seseorang yang tidak berupa gaji tetap. Umpamanya, honorarium untuk pengarang, penerjemah, ilustrator, atau konsultan. K. Prent, Adi Subrata, dan W.J.S. Poerwadarminta, *Ensiklopedi Nasional Indonesia*, Cetakan Keenam (Yogyakarta: Kanisius, 2001), hlm. 387.

⁵⁴Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Notaris* (Surabaya: Refika Aditama, 2007), hlm. 16.

jabatan.⁵⁵

Suatu jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh manusia atau subjek hukum. Yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya.⁵⁶ Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subjek hukum, maka jabatan itu dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban.

Hubungan antara jabatan dan pejabat yaitu, bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap). Jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga disebut pejabat. Pejabat adalah yang menjalankan hak dan kewajiban jabatan. Pejabat (yang menduduki jabatan) selalu berganti-ganti, sedangkan jabatan terus-menerus (*continue*), artinya pejabat bisa digantikan oleh siapapun, sedangkan jabatan akan tetap ada selama diperlukan dalam suatu struktur pemerintah atau organisasi.

Hubungan antara jabatan dengan penjabat, bagikan 2 (dua) sisi mata uang, pada satu sisi bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap). Sisi yang kedua bahwa jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan jabatan disebut pejabat atau pejabat adalah yang menjalankan hak dan

⁵⁵Zain Badudu, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1994), hlm. 543.

⁵⁶E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cetakan Keenam (Jakarta: Ichtiar, 1999), hlm. 124.

kewajiban jabatan. Oleh karena itu suatu jabatan tidak akan berjalan jika tidak ada pejabat yang menjalankannya.

Kata pejabat lebih merujuk kepada orang yang memegang suatu jabatan.⁵⁷ Segala tindakan yang dilakukan oleh pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari jabatan. Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbaare ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 *Reglement op het Notaris Ambt in Indonesie* dan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Pasal 1 angka 1 *Reglement op het Notaris Ambt in Indonesie* menyebutkan bahwa:⁵⁸

De notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene, dat bij authentiek geschrift belanghebbenden verlangen, dat bij authentiek geschrift bekijken zal, daarvan de dagtekening te verzekeren, de akte in bewaring te houden en daarvan grossen, afschriften en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door eene algemeene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorhehouden is. (Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan, dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain).

Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW) menyebutkan:⁵⁹

Eene authentieke acte is de zoodanige welke in de wettelijken vorn is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn terplaatse alwaar zulks is geschied. (Suatu

⁵⁷Indroharto, *Usaha Memahami Undang Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 28.

⁵⁸Habib Adjie, *Hukum Notaris... Op. Cit.*, hlm. 12.

⁵⁹

Lihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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).

Menurut kamus hukum salah satu arti dari *ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus berkaitan dengan *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tapi kualifikasi Notaris

Peraturan hukum sebagaimana tersebut di atas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum. Dengan demikian pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik, dan Notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik.

Notaris sudah pasti pejabat umum, tapi pejabat umum belum tentu Notaris, karena pejabat umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang.⁶⁰ Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna).

3. Hak dan Kewajiban Notaris

Notaris sebagai pejabat umum dalam pengangkatannya didahului dengan mengucapkan sumpah jabatan berdasarkan agama masing-masing, untuk menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai Notaris sesuai dengan amanah. Sumpah yang disebutkan mengandung dua tanggungjawab, yang pertama bertanggungjawab kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena sumpah yang diucapkan berdasarkan agama masing-masing dan yang kedua bertanggungjawab kepada negara dan masyarakat, karena negara telah memberikan kewenangan kepada Notaris dalam menjalankan sebagian tugas Negara dalam bidang hukum perdata yaitu, dalam pembuatan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan kepada masyarakat karena masyarakat mempercayakan kepada Notaris untuk mengkonstantir maksud kehendaknya ke dalam bentuk akta dan percaya bahwa Notaris dapat menyimpan atau merahasiakan segala keterangan yang diberikan di hadapan Notaris. Bahwa kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Oleh karena itu pelayanan kepada masyarakat wajib diutamakan sesuai dengan UUJN, tapi

⁶⁰ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), hlm. 20.

dalam keadaan tertentu dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu.

Adapun kewajiban Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya ialah sebagai berikut:⁶¹

1. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
4. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. 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;
7. 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;
8. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
10. 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;
11. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

⁶¹Lihat di dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

13. membacakan Akta di hadapan 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;
14. menerima magang calon Notaris.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris yang tercantum di atas yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”.⁶²

Selain sanksi perdata (ganti rugi) maupun sanksi pidana, Notaris juga dapat diberikan sanksi administratif terhadap segala tindakan dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai seorang pejabat umum. Adapun sanksi administratif terhadap Notaris diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia. Secara garis besar sanksi administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu.⁶³

⁶²Lihat di dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁶³J.B.J.M Ten Berge, *Besturen Door de Overheid* (Deventer: Tjeenk Willink, 1996), hlm. 390-391.

a. Sanksi Reparatif

Sanksi ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan. Contohnya paksaan untuk berbuat sesuatu untuk pemerintah dan pembayaran uang paksa yang ditentukan sebagai hukuman.

b. Sanksi Punitif

Sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan, sanksi hukuman tergolong dalam pembalasan, dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin untuk pelanggar-pelanggar lainnya. Contohnya pembayaran denda kepada pemerintah dan teguran keras.

c. Sanksi Regresif

Sanksi sebagai reaksi atas suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan diambil. Contohnya pencabutan, erubahan, atau penangguhan suatu keputusan.

4. Reposisi Notaris dari Pejabat Umum ke Pejabat Publik

Dalam *Wet op het Notarisambt* yang mulai berlaku tanggal 3 April 1999⁶⁴, Pasal 1 huruf a disebutkan bahwa “*Notaris: de ambtenaar*”, Notaris tidak lagi disebut sebagai *Openbaar Ambtenaar*, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *Wet op het Notarisambt* yang lama (diundangkan Juli 1842,

⁶⁴<https://wetten.overheid.nl/BWBR0010388/2020-01-01>, Akses 5 Mei 2020.

Stb 20). Tidak dirumuskan lagi Notaris sebagai pejabat umum atau bukan, dan perlu diperhatikan bahwa istilah *Openbaar Ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetapi bermakna publik.⁶⁵

Ambt pada dasarnya adalah jabatan publik. Dengan demikian jabatan Notaris adalah jabatan publik tanpa perlu atribut *Openbaar*.⁶⁶ Penjelasan Pasal 1 huruf a tersebut di atas bahwa penggunaan istilah-istilah Notaris sebagai *Openbaar Ambtenaar* sebagai *tautologie*.⁶⁷

Jika ketentuan dalam *Wet op het Notarisambt* tersebut di atas dijadikan rujukan untuk memberikan pengertian yang sama terhadap ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN. Maka Pejabat Umum yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 UUJN harus dibaca sebagai Pejabat Publik atau Notaris sebagai Pejabat Publik yang berwenang untuk membuat akta otentik (Pasal 15 ayat [1] UUJN) dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN dan untuk melayani kepentingan masyarakat.⁶⁸

⁶⁵Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hlm. 80

⁶⁶*Ibid.*

⁶⁷ *Tautologie* adalah deretan atau urutan kata yang memiliki pengertian yang hampir sama. Dikutip dalam S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda-Indonesia* (Jakarta: Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1990), hlm. 80.

⁶⁸Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 50.

Notaris sebagai pejabat publik dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian. Dengan mengkategorikan Notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna umum, bukan publik sebagai khalayak umum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintah yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut.

Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final⁶⁹ serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

Sengketa dalam bidang perdata diperiksa di pengadilan umum (negeri). Pejabat publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu Surat Keputusan atau Ketetapan yang terikat dalam ketentuan Hukum Administrasi Negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis yang bersifat individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dan sengketa dalam Hukum Administrasi diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan

⁶⁹Lihat di dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

demikian dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Publik yang bukan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara.

5. Majelis Pengawas Notaris

Pengawasan terhadap Notaris dimaksudkan agar Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya wajib berdasarkan dan mengikuti peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Notaris. Sehingga Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya wajib berpegang dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Notaris secara melekat, artinya segala hal yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Notaris wajib diikuti.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan juga sebagaimana yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia tahun 1860 nomor3 (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*), pengawasan dan penjatuhan sanksi dilakukan oleh pengadilan negeri yang pada waktu itu diatur dalam Pasal 50 *Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*.

Seorang Notaris yang melakukan perbuatan dengan mengabaikan keluhuran martabat atau tugas jabatannya, melanggar peraturan umum atau melakukan kesalahan-kesalahan lain, baik di dalam maupun di luar lingkup jabatannya sebagai Notaris, hal itu akan dilaporkan kepada pengadilan negeri oleh penuntut umum yang di daerah hukumnya terletak tempat

kedudukan Notaris itu.

Seiring perkembangan hukum Notariat, maka pengawasan oleh Notaris dilakukan oleh Mahkamah Agung dan peradilan umum sebagaimana tersebut dalam Pasal 32 dan 54 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan dalam Lingkup Peradilan Umum dan Mahkamah Agung. Kemudian dibuat pula Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1984 tentang Tata Cara Pengawasan Terhadap Notaris, Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman Nomor KMA/006/SKB/VII/1987 tentang Tata Cara Pengawasan, Penindakan, dan Pembelaan Diri Notaris, dan terakhir dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Lebih lanjut P. Nicolai berpendapat, tujuan pengawasan merupakan langkah preventif untuk memaksakan kepatuhan.⁷⁰

Reformasi birokrasi setelah ada di lingkungan Mahkamah Agung dan berdasarkan aturan tersebut, maka Mahkamah Agung hanya mempunyai kewenangan dalam lingkup peradilan saja. Maka sejak diadakannya pembatasan terhadap kewenangan Mahkamah Agung tersebut, kemudian pengawasan terhadap Notaris yang semula diatur dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dicabut melalui Pasal 91 Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga kewenangan untuk melakukan pengawasan, pemeriksaan, penjatuhan sanksi, dan pembinaan

⁷⁰Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 311.

terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan cara membentuk Majelis Pengawas Notaris.⁷¹

B. Tugas Kewenangan, dan Larangan Notaris dalam Pembuatan Akta

1. Tugas Notaris

Notaris adalah suatu profesi kepercayaan dan berlainan dengan profesi pengacara, dimana Notaris dalam menjalankan kewajibannya tidak memihak. Oleh karena itu dalam jabatannya kepada yang bersangkutan dipercaya untuk membuat alat bukti yang mempunyai kekuatan otentik.⁷¹ Lembaga Notaris timbul karena adanya kebutuhan masyarakat di dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan keperdataan mereka. Oleh karenanya kekuasaan umum berdasarkan perundang-undangan memberikan tugas kepada yang bersangkutan oleh para pihak yang melakukan yang mempunyai kekuatan otentik.

Pasal 1 angka 1 UUJN menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pasal 15 ayat (1) UUJN, dijelaskan yaitu, “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,

⁷¹Muhammad Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*, hlm. 116.

menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan oleh undang-undang."

Pasal 1 angka 7 UUJN menjelaskan bahwa akta Notaris yang selanjutnya disebut akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara yaitu, "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya."

Kode Etik Notaris Tahun 2015 pada Pasal 1 angka 4 menjelaskan bahwa Notaris adalah setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum, sebagaimana yang dimaksud dan dijelaskan di dalam UUJN. Maka yang dimaksud dengan pejabat umum dalam sistem hukum di negara Republik Indonesia satu-satunya adalah orang yang menjabat sebagai Notaris. Dengan demikian yang dinamakan Notaris, juga termasuk semua pegawai yang ditugaskan oleh pemerintah untuk melakukan segala pekerjaan yang berhubungan dengan pekerjaan Notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang *independent* (mandiri), berhak mengatur, menentukan kantor, baik berupa letak maupun bentuk gedung dan karyawan dari jumlah maupun gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga lain. Bila ada istilah "publik" dalam jabatan Notaris, maka publik disini mempunyai arti pejabat ini melayani masyarakat umum dalam hal

pembuatan beragam atau banyak macam dari akta otentik yang berhubungan dengan bidang hukum keperdataan dan kewenangan ini belum dilimpahkan kepada pejabat lain serta diminta oleh masyarakat umum yang membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk akta otentik dan undang-undang mengharuskan dalam bentuk akta otentik yang kewenangannya ada pada Notaris.

Mengenai uraian pasal-pasal yang masih berlaku tersebut, maka dapat disimpulkan pejabat yang dimaksud KUHPPerdata Pasal 1868 satu-satunya adalah Notaris, walaupun Pasal 1868 hanya menerangkan apa yang dinamakan “akta otentik”, akan tetapi tidak menerangkan apa itu “pegawai umum”, juga tidak diterangkan tempat dimana dia berhak atau batas kewenangannya sedemikian, sampai dimana batas-batas haknya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud. Pasal 1868 KUHPPerdata berhubungan dengan Pasal 1 ayat (1 dan 7) UUJN, serta Pasal 15 ayat (1) UUJN dapat disimpulkan bahwa pegawai umum adalah pejabat umum dan akta otentik tersebut merupakan akta Notaris tersebut.

Untuk kepentingan pelaksanaan tugas jabatan Notaris dikenal beberapa asas. Asas-asas tersebut ialah sebagai berikut:⁷²

1. Asas Persamaan

Pada awal kehadiran Notaris di Indonesia, sekitar tahun 1620 dengan kewenangan yang terbatas dan hanya untuk melayani golongan penduduk tertentu atau melayani mereka yang bertransaksi dengan pihak *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) dan pada masa pemerintahan

⁷²Habib Adjie, *Hukum Notaris... Op.Cit.*, hlm. 33-38.

Hindia-Belanda, Notaris pernah diberi kewenangan membuat akta peralihan untuk bidang tanah yang tunduk kepada ketentuan-ketentuan BW, untuk tanah-tanah yang terdaftar dan untuk peralihan haknya harus dilakukan dan didaftar pada pejabat-pejabat yang disebut Pejabat-pejabat Balik Nama (*Overschrijving-ambtenaren*).

Perkembangan zaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia dan dengan lahirnya UUJN semakin meneguhkan institusi Notaris. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membeda-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Alasan-alasan seperti ini tidak dibenarkan untuk dilakukan oleh Notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa Notaris dapat tidak memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris. Bahkan dalam keadaan tertentu Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu.⁷³

2. Asas Kepercayaan

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa, jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris sebagai orang yang tidak dapat dipercaya, sehingga hal tersebut,

⁷³Lihat di dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.

Salah satu bentuk dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka Notaris mempunyai kewajiban 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.⁷⁴ Berkaitan hal tersebut, merupakan kelengkapan pada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai kewajiban ingkar (*Verschoningsplicht*) Notaris.

Pelaksanaan Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan dimulai ketika calon Notaris disumpah atau mengucapkan janji (berdasarkan agama masing-masing) sebagai Notaris. Sumpah atau janji sebagai Notaris mengandung makna yang sangat dalam yang harus dijalankan dan mengikat selama menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris.

3. Asas Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau

⁷⁴Lihat di 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.

oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman para pihak.

4. Asas Kecermatan

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama.

5. 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.

6. Asas Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Pasal 15 UUJN merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Penyalahgunaan wewenang yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar wewenang yang telah ditentukan. Jika Notaris membuat suatu di luar wewenang yang telah ditentukan, maka tindakan Notaris dapat disebut sebagai tindakan

penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

7. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menentukan, tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti itu, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris. Dalam hal ini Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

8. Asas Proporsionalitas

Pasal 16 ayat (1) huruf a, mengatur bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta Notaris, sehingga

kepentingan para pihak terjaga secara proporsional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

9. Asas Profesionalitas

Pasal 16 ayat (1) huruf d mengatur bahwa Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan menolaknya. Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesional Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

10. Asas Praduga Sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechtmatic* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae causa*, yang maksudnya keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.⁷⁵

2. Kewenangan Notaris

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai

⁷⁵Paulus Efendi Lotulung, *Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 118.

keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.⁷⁶ Dengan dasar ini dapat dipahami bahwa kehadiran Notaris sudah tentu mempunyai kewenangan dalam hal pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik.

Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris:⁷⁷

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

⁷⁶Secara substantif akta Notaris dapat berupa: (1) suatu keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk dijadikan sebagai alat bukti, (2) berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwa tindakan hukum tertentu wajib menggunakan atau dibuat dalam bentuk akta otentik.

⁷⁷Lihatdi dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kewenangan Notaris yang dilakukan dalam hal menjalankan jabatannya sebagai Notaris dalam membuat akta otentik merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang secara normatif diatur melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Standar wewenang yang dimaksud adalah kewenangan Notaris dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum dalam membentuk suatu alat bukti yang sempurna.

Kewenangan tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Pelanggaran atas kewenangan yang telah diberikan oleh undang-undang tersebut menimbulkan akibat pertanggungjawaban hukum. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut, Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diperoleh berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain misalnya dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.⁷⁸

3. Larangan Notaris

Adapun larangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya ialah sebagai berikut:⁷⁹

⁷⁸Habib Adjie, *Hukum Notaris... Op. cit.*, hlm. 78.

⁷⁹Lihat di dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- (1) Notaris dilarang:
- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c. merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d. merangkap 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 swasta;
 - g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat 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.

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan, “Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa: a. teguran lisan; b. teguran tertulis; c. pemberhentian sementara; d. pemberhentian dengan hormat; atau e. pemberhentian dengan tidak hormat.”⁸⁰

⁸⁰Lihat di dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

C. Tanggungjawab Notaris

1. Pengertian dan Batas-Batas Tanggungjawab Notaris

Pengertian tanggungjawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Adapun tanggungjawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Tanggungjawab bersifat kodrati, yang artinya tanggungjawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti masing-masing orang akan memikul suatu tanggungjawabnya sendiri-sendiri.

Apabila seseorang tidak mau bertanggungjawab, maka tentu ada pihak lain yang memaksa untuk tindakan tanggungjawab tersebut. Tanggungjawab adalah ciri manusia beradab (berbudaya). Manusia merasa bertanggungjawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk perbuatannya itu dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya. Agra dapat memperoleh atau meningkatkan kesadaran bertanggungjawab perlu ditempuh usaha melalui pendidikan, penyuluhan, keteladanan dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Tujuan manusia berjuang itu untuk memenuhi kebutuhannya sendiri

atau untuk keperluan pihak lain. Untuk itu ia menghadapi manusia lain dalam masyarakat atau menghadapi lingkungan alam. Dalam usahanya itu manusia juga menyadari bahwa ada kekuatan lain yang ikut menentukan, yaitu kekuasaan Tuhan.

Terkait pelaksanaan tugas jabatannya, seorang Notaris mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk bertanggungjawab kepada kliennya dan bertanggungjawab atas semua tindakannya. Tanggungjawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Objek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas.⁸¹

Suatu tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu. Bertanggungjawab bagi seseorang yang memiliki profesi tertentu, dapat dirumuskan antara lain:

- a) Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan.
- b) Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntunan pengabdian profesinya.
- c) Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya.

⁸¹Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 16.

- d) Bertanggungjawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa.
- e) Dalam keadaan apapun berani mengambil resiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya, secara bertanggungjawab dia harus berani berucap, bertindak dan berani mengemukakan sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya.
- f) Secara sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesinya, sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat.⁸²

2. Tanggungjawab Sosial Notaris

Tanggungjawab Notaris tidak hanya untuk diri sendiri dan rekan seprofesinya, akan tetapi terhadap klien dan masyarakat yang membutuhkan jasa-jasanya. Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan pelayanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Bertanggungjawab juga berarti menanggung risiko yang timbul akibat pelayanan itu. Kelalaian menjalankan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada

⁸² Hans Kelsen, *Op. Cit.*, hlm. 10.

Tuhan.⁸³

Ketentuan UUJN, terdapat suatu tanggungjawab yang secara filosofis dapat dianggap sebagai suatu bentuk tanggungjawab sosial Notaris terhadap masyarakat umum. Notaris diwajibkan untuk memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu. Amanat dari UUJN ini harus dapat dimaknai oleh Notaris yang menjalankan tugas jabatannya sebagai bentuk tanggungjawab secara sosial kepada masyarakat.

Dalam praktiknya, suatu hubungan Notaris dengan klien harus berlandaskan pada:

- a. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
- b. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.
- c. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu. Hal ini harus dipahami, bahwa seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilandasi oleh tanggungjawab dan moral, sehingga diharapkan Notaris tersebut akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang atur oleh undang-undang dan yang dituntut dari seorang Notaris oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

⁸³Sjaiifurachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 173.

3. Tanggungjawab Hukum Notaris

a. Notaris Dalam Ruang Lingkup Hukum Pidana

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggungjawab perdata atas kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerduta). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau dengan tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, suatu yang merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian.⁸⁴

Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas.

Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah apabila perbuatan tersebut:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;

⁸⁴ Anke Dwi Saputra, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), hlm. 40.

- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.⁸⁵

Penjelasan UUJN menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggungjawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan.

Sejalan dengan hal tersebut, maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta apabila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan UUJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.

Notaris disarankan untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh Notaris, yaitu yang berkaitan dengan

⁸⁵*Ibid.*

perlindungan hukum Notaris itu sendiri, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya Notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.

b. Notaris Dalam Ruang Lingkup Hukum Perdata

Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau di hadapan Notaris, dan selanjutnya Notaris meringkaskannya secara lahiriah (kekuatan pembuktian keluar), formil dan materil dalam bentuk akta Notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta.⁸⁶

Peran Notaris dalam hal ini juga untuk memberikan nasihat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada, apapun nasihat hukum yang diberikan kepada para pihak dan kemudian dituangkan

⁸⁶

Habib Adjie, *Hukum Notaris... Op. Cit.*, hlm. 22

dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak atau bukan sebagai keterangan atau pernyataan Notaris.⁸⁷

Mengenai kaitan dengan ini tidak berarti Notaris bersih dari hukum atau tidak dapat dihukum. Notaris dapat dihukum secara pidana, bila dapat dibuktikan di pengadilan, bahwa secara sengaja Notaris bersama-sama dengan para pihak/penghadap untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Bila hal ini terbukti, maka Notaris tersebut wajib dihukum. Dalam UUJN diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenakan atau dijatuhkan sanksi. Sanksi-sanksi tersebut telah sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam PJN maupun sekarang dalam UUJN dan kode etik jabatan Notaris, yang tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik, ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.⁸⁸

Pengkualifikasian tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti:

a) kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap;

⁸⁷*Ibid.*

⁸⁸Habib Adjie, *Sanksi Perdata... Op. Cit.*, hlm. 120.

- b) pihak (siapa-siapa) yang menghadap Notaris;
- c) tanda tangan yang menghadap;
- d) salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e) salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta; dan
- f) minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

Batasan-batasan yang dijadikan dasar untuk memidanakan Notaris tersebut merupakan aspek formal dari akta Notaris, dan seharusnya berdasarkan UUJN. Jika Notaris terbukti melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka dapat dijatuhkan sanksi perdata atau sanksi administrasi tergantung dari jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik jabatan Notaris. Memidanakan Notaris berdasarkan aspek-aspek tersebut tanpa melakukan penelitian atau pembuktian yang mendalam dengan mencari unsur kesalahan atau kesengajaan dari Notaris merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

4. Tanggungjawab Etis Notaris

Setiap profesi memiliki kode etik yang merupakan suatu norma yang diterapkan dan diterima oleh seluruh anggota. Para pemegang profesi memiliki dua kewajiban yaitu keharusan untuk menjalankan profesi secara bertanggungjawab dan kewajiban untuk tidak melanggar hak-hak orang lain. Hal tersebut selaras dengan jabatan Notaris yang memiliki kode etik,

berdasarkan perubahan kode etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang dilaksanakan di Kota Banten pada Tanggal 29-30 Mei 2015. Pada Pasal 3 angka 4 kode etik Notaris diatur bahwa, Notaris selama menjalankan jabatan wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggungjawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.

Kaidah dalam Kode Etik Notaris telah ditetapkan beberapa kaidah-kaidah yang harus dipegang oleh Notaris diantaranya mengenai kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan yaitu:

- a. Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai dengan berlandaskan Pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan Notaris, sumpah jabatan, kode etik Notaris dan berbahasa Indonesia yang baik.
- b. Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dalam bidang hukum.
- c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Notaris, baik di dalam maupun diluar tugasnya.

D. Karakter-Karakter Pejabat Umum Berdasarkan Profesi dan Budaya Bangsa

Adapun 22 (dua puluh dua) karakter yang wajib dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan profesi dan budaya bangsa adalah ialah sebagai berikut:⁸⁹

⁸⁹Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT); Kunci Sukses Melayani* (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015), hlm. 46-50.

1. Religius

Sikap dan perilaku yang patuh dalam melaksanakan ajaran agama yang dianutnya, artinya setiap kita melakukan pekerjaan dan tanggungjawabnya hadirkan Tuhan di tengah-tengah kita dengan berdoa. Kita juga harus toleran terhadap pelaksanaan ibadah agama lain dan hidup rukun dengan pemeluk agama lain.

2. Melayani

Sikap dan perilaku yang melayani dengan sepenuh hati (ikhlas).

3. Rendah Hati

Sikap dan perilaku yang merasa tidak lebih tinggi dari orang lain atau sesama teman profesi.

4. Jujur

Perilaku yang didasarkan pada upaya menjadikan dirinya sebagai orang yang selalu dapat dipercaya dalam perkataan, tindakan, dan pekerjaan.

5. Berbagi terutama

Perilaku dan semangat berbagi dalam bidang ilmu kepada teman seprofesi.

6. Mengampuni

Perilaku dan semangat mengampuni bagi sesama teman profesi yang selalu dapat memberikan petunjuk yang benar.

7. Toleransi

Sikap dan tindakan yang menghargai perbedaan agama, suku, etnis, pendapat, sikap, dan tindakan orang lain yang berbeda dari dirinya.

8. Disiplin

Tindakan yang menunjukkan perilaku tertib dan patuh pada berbagai ketentuan dan peraturan.

9. Kerja Keras

Tindakan yang menunjukkan perilaku tertib dan patuh pada berbagai ketentuan dan peraturan.

10. Kreatif

Berpikir dan melakukan sesuatu untuk menghasilkan cara atau hasil baru dari sesuatu yang telah dimiliki.

11. Mandiri

Sikap dan perilaku yang tidak mudah tergantung pada orang lain dalam menyelesaikan tugas-tugas.

12. Demokratis

Cara berpikir, bersikap, dan bertindak yang menilai semua hak dan kewajiban dirinya dan orang lain.

13. Rasa Ingin Tahu

Sikap dan tindakan yang selalu berupaya untuk mengetahui lebih mendalam dan meluas dari sesuatu yang dipelajarinya, dilihat, dan didengar.

14. Semangat Kebangsaan

Cara berpikir, bertindak, dan berwawasan yang menempatkan kepentingan bangsa dan negara di atas kepentingan diri dan kelompoknya.

15. Cinta Tanah Air

Cara berpikir, bertindak, dan berwawasan yang menempatkan kepentingan bangsa dan negara di atas kepentingan diri dan kelompoknya.

16. Menghargai Prestasi

Sikap dan tindakan yang mendorong dirinya untuk menghasilkan sesuatu yang berguna bagi masyarakat, dan mengakui, serta menghormati keberhasilan orang lain.

17. Bersahabat/ Komunikatif

Sikap dan tindakan yang mendorong dirinya untuk menghasilkan sesuatu yang berguna bagi masyarakat, dan mengakui, serta menghormati keberhasilan orang lain.

18. Cinta Damai

Sikap dan tindakan yang mendorong dirinya untuk menghasilkan sesuatu yang berguna bagi masyarakat, dan mengakui, serta menghormati keberhasilan orang lain.

19. Gemar Membaca

Kebiasaan menyediakan waktu untuk membaca berbagai bacaan yang memberikan kebajikan bagi dirinya.

20. Peduli Lingkungan

Sikap dan tindakan yang selalu berupaya mencegah kerusakan pada lingkungan alam di sekitarnya, dan mengembangkan upaya-upaya untuk memperbaiki kerusakan alam yang sudah terjadi.

21. Peduli Sosial

Sikap dan tindakan yang selalu ingin memberi bantuan pada orang lain dan masyarakat yang membutuhkan.

22. Tanggungjawab

Sikap dan perilaku seseorang untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya, yang seharusnya dia lakukan, terhadap diri sendiri, masyarakat, lingkungan (alam, sosial, dan budaya), negara dan Tuhan Yang Maha Esa.

E. Makna Perjanjian dalam Sistem Hukum Indonesia

Istilah perjanjian (*Overeenkomst*) menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁹⁰ Menurut Subekti, perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”⁹¹

Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima, yaitu:

a). Asas Kebebasan Berkontrak

⁹⁰Lihat dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

⁹¹Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1979), hlm. 1.

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan pasal 1338 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mengatur bahwa: *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk⁹²:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Keempat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

b). Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya

⁹²Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: PT. Pustaka Yustisia, 2002), hlm. 44.

kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak⁹³.

c). Asas *Pacta Sunt Servanda*

Disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak selama tidak berlawanan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mengatur: “*perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang*”.

d). Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) yang mengatur: “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik*”. Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- 1). iktikad baik nisbi;
- 2). iktikad baik mutlak.

Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan pada iktikad baik mutlak, penilaiannya

⁹³Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 10.

terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaiannya tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

e). Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Pasal 1315 KUH Perdata mengatur: “pada umumnya seseorang tidak dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata mengatur bahwa: “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerduta, yang mengatur “dapat pula perjanjian diadakan untuk pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu”. Pasal ini mengonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan syarat yang ditentukan. Sedangkan didalam Pasal 1318 KUHPerduta, tidak hanya

mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.⁹⁴

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 syarat:⁹⁵

- a). sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b). kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c). suatu hal tertentu;
- d). suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:⁹⁶

- a) dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan;
- b) dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat

⁹⁴Salim H.S., *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2008), hlm. 9.

⁹⁵Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Rajawali Pers, 201), hlm. 67-73.

⁹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Jakarta: tanpa penerbit, 2010), hlm. 93-94.

dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Pasal 1320 KUH Perdata, menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif, yang di uraikan lebih lanjut sebagai berikut.⁹⁷

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.

Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah,

⁹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. cit.*, hlm. 67-69.

tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁹⁸

Pasal 1337 KUHPdata diterangkan bahwa suatu sebab dinyatakan terlarang atau biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah.⁹⁹

a. dapat ditentukan;

⁹⁸ Subekti, *Op. cit.*, hlm. 17.

⁹⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Bandung, : Citra Aditya, 2010), hlm. 108-109.

- b. dapat diperdagangkan (diperbolehkan);
- c. mungkin dilakukan; dan
- d. dapat dinilai dengan uang.

Tuntutan dari undang-undang adalah objek perjanjian haruslah tertentu. Setidaknya objek perjanjian cukup dapat 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). Pada akhirnya, kewajiban tersebut haruslah dapat ditentukan. Tidak dapat dibayangkan jika debitor tidak tahu apa yang menjadi kewajibannya dan kreditor tidak tahu hal yang menjadi haknya. Hakim pun akan bingung untuk memutuskan hal yang harus dilaksanakan jika tidak diketahui apa yang telah diperjanjikan di antara para pihak.

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa 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.¹⁰⁰

Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang seperti yang tertulis pada Pasal 1339 KUHPerdara. Pasal ini menentukan

¹⁰⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. cit.*, hlm.78.

bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, yang mengikat para pihak dalam perjanjian yaitu isi perjanjian, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.¹⁰¹

F. Tinjauan tentang Akta Otentik dan Akta Notaris

1. Pengertian Akta Otentik

Pasal 1867 KUHPerdara disebutkan ada istilah akta otentik dan Pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh/atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Otentik atau *authentiek*¹⁰² dapat diartikan “bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat); khususnya dalam kata *authentieke akte*. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.”

¹⁰¹*Ibid.*, hlm. 79.

¹⁰²N.E. Algra, H.R.W. Gokkel, dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae; Belanda-Indonesia*, Dalam Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Ketiga (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 6.

Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut di dalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

- a. tulisan;
- b. saksi-saksi;
- c. persangkaan-persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah.

Arti kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, seperti akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁰³, Pejabat Lelang, dan pegawai Kantor Catatan Sipil.

2. Kekuatan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Tertulis

Alat bukti yang sah atau diterima dalam suatu perkara (perdata) pada dasarnya terdiri atas ucapan dalam bentuk keterangan saksi-saksi, pengakuan, sumpah, dan tertulis dapat berupa tulisan-tulisan yang

¹⁰³Akta PPAT dapat dikategorikan sebagai akta otentik, meskipun sampai saat ini belum ada perintah undang-undang yang mengatur mengenai akta PPAT. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, putusan tanggal 22 Maret 1972, nomor 937 K/Sip/1970, bahwa akta jual beli tanah yang dilaksanakan di hadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna. Dikutip dari, M. Ali Boediarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad* (Jakarta: Swa Justitia, 2005), hlm. 146.

mempunyai nilai pembuktian. Dalam perkembangan alat bukti sekarang ini (untuk perkara pidana juga perdata) telah pula diterima alat bukti elektronik atau yang terekam atau yang disimpan secara elektronis sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 BW yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau memuat perjanjian, yang terdiri atas kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan juga syarat objektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau yang berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri atas suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

- a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

- d) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
- e) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

3. Gambaran Umum Tahapan dalam Pembuatan Akta Notaris

Akta otentik didefinisikan sebagai suatu akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang mana isinya telah disepakati oleh para pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta otentik dapat ditentukan secara jelas tentang hak dan kewajiban para pihak yang menjamin kepastian hukum dan diharapkan pula dapat terhindar dari sengketa. Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari dalam proses penyelesaian sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.¹⁰⁴

Seiring dengan berjalannya waktu dengan berbagai permasalahan hukum yang semakin berkembang, maka Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan tugas dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Peraturan yang mengatur tentang jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,

¹⁰⁴Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris* (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), hlm. 13-14.

(selanjutnya disebut UUJN), telah menjadi payung hukum bagi Notaris dalam menjalankan fungsi jabatannya yaitu dengan memberikan jaminan kepada masyarakat bahwasannya seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya benar-benar untuk kepentingan masyarakat dan bertanggungjawab terhadap pembuatan akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris. Jadi dapat dipahami bahwa, melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUJN merupakan payung hukum bagi Notaris agar tidak terlibat dalam permasalahan hukum di kemudian hari.

Notaris wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan ke dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak. Pada bagian awal akta, Notaris mencantumkan tanggal/waktu pembuatan akta. Pencantuman tanggal/waktu ini sangatlah penting sehubungan dengan kekuatan pembuktian formal yang dimiliki akta Notaris. Kekuatan pembuktian formal artinya akta Notaris memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta.¹⁰⁵

¹⁰⁵Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 19.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sumber untuk otensitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Sebagai bahan perbandingan, berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN maka anatomi akta terdiri atas:

1. Kepala (*hoofd*) akta

Yang memuat keterangan-keterangan dari Notaris mengenai dirinya dan orang-orang yang datang menghadap kepadanya atau atas permintaan siapa dibuat berita acara.

- a. judul akta;
- b. nomor akta;
- c. pukul, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris, dan wilayah jabatan Notaris;

- e. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- f. keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap; dan
- g. nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

2. Badan Akta

Yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh pihak-pihak dalam akta atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan.

3. Penutup Akta

Yang memuat keterangan dari Notaris mengenai waktu dan tempat akta dibuat. Selanjutnya, keterangan mengenai saksi-saksi, di hadapan siapa akta dibuat, dan akhirnya tentang pembacaan dan penandatanganan dari akta ini.

Dalam praktik, sudah banyak terjadi dimana waktu penandatanganan akta tidak dapat dilakukan dalam waktu yang bersamaan antara para penghadap di hadapan Notaris. Dengan demikian, Notaris tidak dapat menyatakan dalam akta yang bersangkutan menurut sebenarnya, bahwa akta itu segera setelah dibacakan kepada para penghadap, ditandatangani oleh mereka, saksi-saksi dan Notaris. Penandatanganan akta yang tidak bersamaan antara para penghadap di hadapan saksi dan Notaris sering terjadi dalam dunia perbankan yaitu pada waktu penandatanganan akta

perjanjian kredit. Bank sebagai kreditur dengan fungsi pelayanannya kepada nasabah mempunyai prinsip pelayanan yang cepat, tepat dan efisiensi waktu maupun biaya. Karena alasan efisien waktu, maka terjadi “pembenaran” dalam proses pembacaan dan penandatanganan akta oleh Notaris yang tidak dihadiri oleh pihak dari bank.

Tanda tangan biasanya terletak sebagai bagian akhir akta. Pada aturan dasar atau asas dalam *common law* Inggris yang diberlakukan terhadap perjanjian-perjanjian baku agar klausul-klausul eksemisi (dan klausul-klausul yang memberatkan lainnya) yang dimuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak mengikat para pihak yang bersangkutan. Begitu pula tentang kehadiran para pihak, dimana dalam pembacaan serta penandatanganan suatu akta, para penghadap saksi-saksi dan Notaris mempunyai kewajiban untuk hadir dan menandatangani akta tersebut. Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan, “Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.” Keabsahan akta Notaris yang meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat serta pembuatan akta tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta Notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut dalam akta serta semua prosedur pembuatan akta telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku dalam UUJN. Dalam kasus akta Notaris tidak dibacakan dan ditandatangani secara bersama-sama oleh penghadap di hadapan Notaris yang dikarenakan salah satu pihak yakni pihak perbankan tidak hadir dan hanya dikirimkan salinan akta untuk kemudian ditandatangani sudah tentu bertentangan dengan ketentuan UUJN dan kode etik Notaris yang sudah tentu akan berimplikasi hukum baik terhadap akta tersebut maupun Notaris yang bersangkutan.

Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN dan melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (6) Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yang menimbulkan konsekuensi yakni berupa sanksi yang

dikenakan terhadap anggota (dalam hal ini Notaris) yang melakukan pelanggaran kode etik, yakni berupa teguran, peringatan; *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Penurunan status kekuatan alat bukti akta Notaris dapat terjadi dalam pembuatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan hukum yang berlaku. Salah satu bentuk pelanggaran tersebut adalah membuat akta-akta yang tidak sesuai dengan fakta. Kemudian, yang sangat sering terjadi dan menjadi perhatian Penulis ialah terkait dengan tidak dibacakannya akta dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan Notaris di hadapan penghadap (klien) secara bersama-sama. Akta Notaris sebagai alat bukti, agar dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta tersebut dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.¹⁰⁶

Pihak yang tersebut dalam akta jika merasa pihak yang menghadap kepada Notaris pada saat proses pembacaan dan penandatanganan akta tidak sesuai kenyataan seperti apa yang tertuang dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya benar, maka pihak yang

¹⁰⁶Habib Adjie, *Penafsiran Tematik... Op. Cit.*, hlm. 83-84.

bersangkutan melakukan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal bulan, tahun, dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta. Terhadap kaitan ini diperlukan pembuktian dari pihak yang melakukan pengingkaran tersebut dan Notaris yang bersangkutan. Jika hal semacam itu dikategorikan sebagai suatu tindak pidana, maka Notaris dikualifikasikan melakukan tindak pidana Pasal 263, 264, 266, Jo 55 atau 56 KUHP.

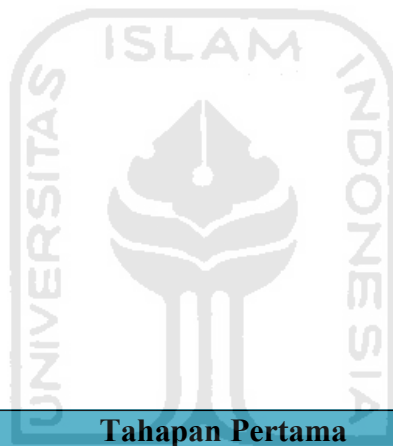
Peraturan yang tertuang dalam UUJN, dapat dipahami bahwa Notaris adalah suatu jabatan yang diawasi dengan sangat ketat. Pemerintah mengawasi pelaksanaan peraturan jabatan yang tertuang dalam UUJN dan juga kode etik Notaris melalui Majelis Pengawas Notaris di tingkat daerah, wilayah, maupun tingkat pusat. Internal organisasi jabatan Notaris sendiri, yakni Ikatan Notaris Indonesia (INI) memiliki Dewan Kehormatan untuk mengawasi dan memeriksa pelanggaran kode etik Notaris baik di tingkat daerah, wilayah, maupun tingkat pusat.

Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Kekuatatan pembuktian akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam nilai kekuatan pembuktian yaitu lahirian, formal, dan materiil.

Mengulas kekuatan pembuktian dari akta Notaris yang tidak dibacakan dan ditandatangani oleh penghadap secara bersama-sama, maka harus dipahami bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Notaris dan aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan, karena kedudukan akta Notaris menjadi akta otentik disebabkan kedudukan Notaris sebagai pejabat publik yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya. Apabila ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar atau tidak dilakukan dengan prosedur yang ada, dalam hal ini akta tidak dibacakan dan ditandatangani oleh Notaris secara bersama-sama dengan penghadap, maka pihak yang menyatakan tidak benar atau sebagai pihak yang dirugikan, wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Penjelasan mengenai tahapan pembuatan akta Notaris digambarkan secara berurutan dalam bentuk Gambar 3.1 berikut ini:



Tahapan Pertama

- Notaris pertama-tama harus dapat menilai penghadap/ pihak cakap dan berwenang serta tidak termasuk yang dilarang oleh hukum yang berlaku;
- Cakap artinya memenuhi Pasal 330 BW;
- Berwenang artinya orang yang menghadapkan membuat akta untuk kepentingan :
 - dirinya sendiri;
 - selaku kuasa dari seseorang;
 - selaku kuasa dalam jabatan (direktur, ketua, wali orang tua) atau kedudukan (wali pengawas, pengganti/ substitusi, kurator).

Tahapan Kedua

- Pihak-pihak yang berkepentingan mengutarakan maksud dan tujuannya. Notaris harus mampu melihat tujuan dan maksud maksud pihak-pihak tersebut membuat akta serta perbuatan hukum ini atas dasar kesepakatan yang tulus bukan ada unsur keterpaksaan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1321 BW, “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan;

Tahapan Ketiga

- Isi atau materi dari akta, Notaris harus bertanggungjawab bukan hanya merelativir dalam arti menuruti kehendak pihak yang memerlukan jasa Notaris tetapi Notaris

harus menggunakan logika hukum (kewajaran), disini peranan Notaris sangatlah penting sebagai kepercayaan pemerintah diuji.

Tahapan Keempat

- Apabila maksud dan tujuan pembuatan akta tidak melanggar hukum, ideologi, adat istiadat, dan budaya maka akan ditindaklanjuti dengan meminta kelengkapan data/dokumen baik asli maupun fotokopi yang harus dilengkapi oleh penghadap/pihak untuk diteliti kebenarannya. Data pendukung atau dokumen dimaksud antara lain identitas diri, status keperdataan, surat perijinan, surat kepemilikan, dan lain-lain yang harus dicermati dengan teliti keabsahannya. Kemungkinan akibat hukumnya juga harus diterangkan secara jelas dan tegas

Tahapan Kelima

- Setelah pihak mengerti dan memahami keterangan dari Notaris dan pihak menyatakan setuju atau semufakat, maka dengan segera Notaris menyiapkan minuta aktanya, memerlukan waktu yang tergantung pada situasi dan kondisi bisa sesaat kemudian, bisa beberapa hari.

Gambar 3.1 Tahapan-Tahapan dalam Pembuatan Akta Notaris.



BAB III

MITIGASI RISIKO DALAM PEMBUATAN AKTA OLEH NOTARIS

A. Keabsahan dan Akibat Hukum Akta Notaris terkait Penghadap yang Tidak Hadir di Hadapan Notaris

1. Keabsahan Akta Notaris terkait dengan Ketidakhadiran Penghadap

Akta Notaris dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik atau akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna wajib untuk memenuhi unsur formil (bentuk) maupun materil (isinya), sehingga Notaris dalam

menyiapkan akta wajib untuk memperhatikan prosedur-prosedur serta kebenaran dari isi akta tersebut.

Keberadaan akta Notaris yang merupakan suatu akta otentik sangat penting, khususnya bagi pihak-pihak yang memerlukan suatu alat bukti yang sempurna terkait dengan perbuatan hukum yang mereka lakukan. George Whitecross Patton menyebutkan bahwa alat bukti dapat berupa *oral (words spoken by a witness in court)* dan *documentary (the production of a admissible documents)* atau *material (the production of a physical res other than a document)*. Alat bukti yang sah atau diterima dalam suatu perkara (perdata) pada dasarnya terdiri dari ucapan dalam bentuk keterangan saksi-saksi, pengakuan, serta sumpah dan tertulis dapat berupa tulisan-tulisan yang mempunyai nilai pembuktian.¹⁰⁷

Menyusun sebuah akta Notaris harus mempunyai alur sistematika yang mengalir, untuk itu akta Notaris mempunyai anatomi tersendiri, artinya mempunyai bagian-bagian dan nama tersendiri-tersendiri yang tidak terlepas dari bagian yang lainnya. Sama halnya seperti tubuh manusia, mulai dari ujung rambut di kepala sampai telapak kaki tidak terlepas satu sama lain. Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris bentuknya sudah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN, yang terdiri dari:

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan

¹⁰⁷George Whitecross Patton, *A Text-Book of Jurisprudence* (Oxford: Clarendon Press, 1953), hlm. 481.

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;

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 menghadap;

c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan; dan

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

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);

b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau terjemahan akta bila ada;

c. nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, keduduka, 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.

Selain memastikan terpenuhinya unsur formil (bentuk) dalam akta yang dibuatnya, Notaris juga wajib untuk memastikan terpenuhinya unsur materiil (isi) dari akta yang dibuatnya. Unsur materiil yang pertama berupa objek yang tertentu (*clear definite*) yang diperjanjikan. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Menurut Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, tidak peduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada. Prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak tersebut dalam akta, ketentuan ini sebagaimana tersebut dalam Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu, “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara”. Unsur materiil yang kedua adalah sesuatu yang diperbolehkan¹⁰⁸, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

Akta Notaris merupakan suatu keterangan Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum yang menjamin kehadiran (para)

¹⁰⁸Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka persetujuan tersebut tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal (tidak dilarang), ataupun jika ada suatu sebab lain daripada yang dinyatakan maka persetujuan tetap sah (Pasal 1336 KUHPerdara).

penghadap, pada tempat tertentu, pada tanggal tertentu, dan benar (para) penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta, atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebutkan dalam akta, serta benar ditandatangani oleh (para) penghadap untuk akta pihak (*partij acte*). Menurut Penulis, manfaat penandatanganan akta yang dilakukan di hadapan Notaris adalah agar Notaris menjamin bahwa pihak yang berhadapan di hadapannya adalah pihak yang juga menandatangani akta, dengan demikian pemalsuan identitas atau pemungkiran tandatangan dapat diminimalisir. Penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN. Hal yang demikian merupakan bentuk dari pelaksanaan kepastian hukum, dimana Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan ke dalam akta.

Menurut Nurhadi Darussalam, selaku Notaris werda dan mantan Majelis Pengawas Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta selama 3 (tiga) periode mengatakan bahwa, masih adanya Notaris yang tetap melaksanakan pembacaan dan penandatanganan akta tidak di hadapan seluruh para pihak merupakan sesuatu yang dianggap lazim dan terkesan ada pembiaran, khususnya terhadap Notaris yang menjadi rekanan bank.

Seharusnya hal tersebut tidak terjadi sebab jelas-jelas melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.¹⁰⁹

Dilematis memang sebab Notaris di satu sisi juga berlomba-lomba untuk menjadi rekanan dari bank namun di satu sisi ada ketentuan-ketentuan yang harus dipegang teguh oleh Notaris dalam menjalankan praktik sebagai Notaris. Dalam hal ini Notaris harus dapat menegakkan dan menerapkan *spirit* pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang baik, mempunyai kredibilitas sehingga tidak dikontrol oleh bank-bank rekanan, juga perlunya sinergisitas antara pengurus Ikatan Notaris Indonesia dengan pihak-pihak dari bank yang menjadi rekanan Notaris agar dapat berjalan beriringan tanpa melakukan pelanggaran aturan.¹¹⁰

Notaris yang bersangkutan apabila menyadari akan tugas dan kewenangannya serta jabatan yang diemban, sudah seharusnya Notaris menolak untuk mengikuti kehendak dari pihak bank yang meminta minuta akta yang telah dibacakan dan ditandatangani oleh Notaris dan nasabah untuk dikirim ke bank untuk selanjutnya ditandatangani sebab hal tersebut jelas bertentangan terhadap ketentuan UUJN dan kode etik Notaris yang akan berimplikasi hukum bagi Notaris itu sendiri di kemudian hari.

Notaris harus juga menyadari bahwa produk aktanya dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum privat, negara

¹⁰⁹ Hasil wawancara dengan Nurhadi Darussalam S.H., M.Hum., Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, Majelis Pengawas Notaris Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta periode 2010-2019, serta akademisi di Universitas Islam Indonesia dan Universitas Gadjah Mada, Tanggal 9 Mei 2020.

¹¹⁰ *Ibid.*

menempatkan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik, yaitu salah satunya untuk kepentingan pembuktian/alat bukti. Dengan demikian, Notaris wajib untuk menjaga keluhuran jabatan Notaris, jangan sampai hanya karena untuk menjaga kepentingan bisnis agar bisa terus menjadi Notaris bank, membuat Notaris melanggar peraturan yang berlaku.

Kewajiban Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris diatur dalam Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf I UUJN. Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 44 UUJN yang menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Ketentuan pembacaan dan penandatanganan tersebut adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*).

Kata “di hadapan” dalam penandatanganan akta tersebut adalah hadirnya seorang Notaris dalam proses peresmian akta (*verlijden*) atau *face to face* sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Saat praktik penandatanganan akta di mana dalam penandatanganannya tidak dilakukan di hadapan para pihak dan saksi-saksi ketika pembuatan akta pembebanan tersebut terjadi secara bersamaan pada

tempat yang berbeda. Tidak mungkin berada dalam 2 (dua) tempat yang berbeda dalam waktu yang bersamaan.

Perkembangan teknologi informasi yang demikian pesat saat ini telah membawa berbagai dampak yang sangat signifikan dalam kehidupan umat manusia. Berbagai kemudahan yang ditawarkan oleh perkembangan telekomunikasi telah memungkinkan hubungan antar umat manusia dapat berlangsung secara cepat dan mudah tanpa memperhitungkan aspek ruang dan waktu. Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas melayani masyarakat diharapkan tidak ketinggalan dalam menyikapi perkembangan yang terjadi ini, terlebih saat ini hampir di seluruh negara di dunia terdampak wabah Covid-19 yang menyebabkan terhambatnya seseorang untuk bertemu secara langsung.

Seiring perkembangan masyarakat yang juga diiringi perkembangan transaksi elektronik yang semakin pesat, maka Notaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum tentu tidak dapat lepas dari kemajuan teknologi sebagai perkembangan di masyarakat. Dalam menjalankan tugasnya tersebut, telah dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berbunyi, “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”. Kewenangan lain yang dimaksud dalam Pasal tersebut, telah dijabarkan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (3) Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa, “yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang”.

Cyber Notary dapat mengandung pengertian bahwa akta Notaris yang dibuat dengan melalui alat elektronik atau Notaris hanya mengesahkan suatu perjanjian yang pembacaan dan penandatanganan aktanya tidak dilakukan di hadapan Notaris. Transaksi elektronik tersebut merupakan suatu perjanjian yang pembacaan dan penandatanganan aktanya tidak dilakukan di hadapan Notaris. *Cyber Notary* itu sendiri adalah konsep yang memanfaatkan kemajuan teknologi bagi para Notaris untuk membuat akta otentik dalam dunia maya serta menjalankan tugasnya setiap hari. Misalnya: penandatanganan akta secara elektronik dan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) secara *teleconference*. Hal ini bertujuan untuk mempermudah para pihak yang tinggalnya berjauhan, sehingga dengan adanya *cyber notary*, jarak tidak menjadi masalah lagi.

Hikmahanto Juwana menyatakan bahwa istilah *cyber notary* muncul pada tahun 1994 yang dikeluarkan oleh *The Information Security Committee of the American bar Association*, komite ini menggambarkan bahwa ada suatu profesi yang mirip dengan *notary public*, akan tetapi dokumen yang dibuat dan yang ada pada profesi tersebut berbasis elektronik, hal mana profesi tersebut mempunyai fungsi untuk

meningkatkan kepercayaan terhadap dokumen yang dibuat tersebut. Dalam lingkup ini, *cyber notary* mempunyai peran untuk mengotentifikasi dokumen yang berbasis elektronik, yang mana dari otentifikasi dokumen tersebut dapat dilakukan *print out* di manapun berada dan kapan saja. *Cyber Notary* juga mempunyai peran untuk memberikan kepastian kepada pihak-pihak yang berada di lain negara apakah di saat melakukan transaksi di suatu negara benar-benar atas kesadaran sendiri dan tanpa ada paksaan maupun ancaman agar menandatangani dokumen yang berbasis elektronik tersebut.¹¹¹

Berkaitan dengan hal tersebut, timbul pertanyaan bagaimana keabsahan akta Notaris yang dibuat melalui media *teleconference* (pertemuan jarak jauh dengan menggunakan bantuan media elektronik) atau *cyber Notary*, apakah terjadi konflik norma antara ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUJN yang menyebutkan, “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, yang diperjelas dalam penjelasan yakni “yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang” dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang menyebutkan, “membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi

¹¹¹Hikmawanto Juwana, disampaikan dalam acara “Seminar *Cyber Notary*; Tantangan Bagi Notaris Indonesia”, Jakarta, 2011.

khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan kewenangan yang diberikan notaris untuk melakukan sertifikasi transaksi secara *cyber notary* dan Pasal 16 ayat (1) huruf m telah sejalan dengan unsur-unsur keotentikan akta yang tercantum dalam pasal 1868 KUHPerdara. *Cyber notary* telah dilaksanakan oleh Notaris seperti pelaksanaan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas yang mana aktanya merupakan jenis akta *relaas*. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 77 Undang-Undang Perseroan Terbatas menyebutkan bahwa penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dapat dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS melihat dan mendengar serta secara langsung berpartisipasi dalam rapat. Selain itu, penggunaan komputer dalam pembuatan akta dan pada saat proses pendaftaran badan hukum melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (SISIMINBAKUM) merupakan suatu tanda bahwa Notaris di Indonesia sudah mulai menggunakan sistem komputer dan internet dalam pelaksanaan tugas jabatannya.

Sisminbankum itu sendiri adalah suatu sistem komputerisasi yang dibuat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk melakukan sejumlah transaksi antara lain pelaporan wasiat, pendaftaran badan hukum dan pendaftaran untuk diangkat sebagai Notaris itu sendiri. Lain halnya dengan akta *Partij* yang tidak memungkinkan untuk dilakukan dengan cara

cyber notary. Hal ini dikarenakan Notaris harus melihat dan mendengar secara langsung dalam pembacaan dan penandatanganan yang dilakukan oleh para pihak, saksi dan Notaris itu sendiri (Pasal 16 ayat [1] huruf m UUJN). Akan tetapi, apabila dimungkinkan untuk membuat akta *partij* dengan cara *cyber notary* seperti yang telah dilakukan dalam penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham, Penulis menyimpulkan agar di akhir akta diberikan klausula bahwa pembacaan akta dan penandatanganannya dilakukan di lebih dari satu kota sesuai dengan tempat para pihak yang bersangkutan dengan cara menggunakan alat elektronik (*teleconference* atau *videocall*). Misalnya, dibuat, ditandatangani, dan diresmikan di Kota Malang dan Kota Surabaya melalui *teleconference*, pada hari dan tanggal seperti tersebut pada permulaan akta ini.

Keterangan atau penjelasan para pihak atau hasil tanya jawab dengan para pihak dan bukti-bukti yang diberikan kepada Notaris yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris merupakan bahan dasar untuk membangun struktur akta Notaris. Beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur Notaris yaitu: latar belakang yang akan diperjanjikan, identifikasi para pihak/subjek hukum, identifikasi objek yang akan diperjanjikan, membuat kerangka akta dan merumuskan substansi akta yang berisi mengenai kedudukan para pihak, batasan-batasan yang boleh dan tidak boleh dilakukan menurut aturan hukum, hal-hal yang

dibatasi dalam pelaksanaannya, pilihan hukum dan pilihan pengadilan, klausula penyelesaian sengketa dan kaitannya dengan akta lain (jika ada).¹¹²

Kebatalan atau ketidakabsahan dari suatu akta dalam kedudukannya sebagai akta otentik meliputi lima bagian yaitu, dapat dibatalkan, batal demi hukum, mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dibatalkan oleh para pihak sendiri, dan dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah. Alasan Penulis agar akta *partij* juga dapat dilakukan dengan menggunakan *cyber notary* karena Notaris yang merupakan pejabat publik mempunyai peran untuk membuat perjanjian perdata secara otentik sangat dibutuhkan apalagi memasuki era yang dinamakan sistem perdagangan bebas.

2. Akibat Hukum Ketidakhadiran Penghadap di Hadapan Notaris

Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN. Pasal 16 ayat (9) mengatur jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak terpenuhi akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat berakibat dituntutnya Notaris untuk melakukan

¹¹²Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 37.

penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Ketentuan Pasal 52 ayat (3) UUJN yang menegaskan bahwa akibat akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan maka Notaris wajib membayar biaya, ganti rugi dan bunga.

Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris juga dapat dikualifikasikan sebagai suatu pelanggaran kode etik Ikatan Notaris Indonesia, yakni Pasal 4 ayat (6) dimana menyebutkan bahwa, “Notaris dilarang untuk mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani.” Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut juga akan menimbulkan sanksi bagi Notaris, yakni berupa sanksi administratif yang diatur dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia Pasal 6 ayat (1). Sanksi yang dikenakan terhadap anggota (dalam hal ini Notaris) yang melakukan pelanggaran kode etik, yakni berupa teguran, peringatan; *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Penurunan status kekuatan alat bukti akta Notaris dapat terjadi apabila dalam pembuatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan hukum yang berlaku. Salah satu bentuk pelanggaran tersebut adalah membuat akta-akta yang tidak sesuai dengan fakta. Kemudian, yang sangat sering terjadi dan menjadi perhatian Penulis ialah terkait dengan tidak dibacakannya akta dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan Notaris di hadapan penghadap (klien) secara bersama-sama. Selain itu, tidak

dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum juga dapat menyebabkan akta Notaris menjadi batal demi hukum.

Akta Notaris sebagai alat bukti, agar dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta tersebut dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.¹¹³

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 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 diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.

B. Mitigasi Risiko bagi Penghadap yang Tidak Hadir Secara Bersamaan di Hadapan Notaris pada Saat Pembacaan dan Penanda Tangan Akta

Mitigasi adalah merupakan suatu tindakan untuk mengurangi dampak suatu kerusakan atau kegagalan. Risiko adalah tantangan yang harus dihadapi di masa yang akan datang karena wujudnya yang belum diketahui secara pasti. Namun usaha untuk mengurangi atau memperkecil dampak yang ditimbulkan

¹¹³Habib Adjie, *Penafsiran Tematik... Op. Cit.*, hlm. 83-84.

risiko, tetap dapat dilakukan dengan melakukan pengendalian risiko terhadap ketidakpastian. Mitigasi risiko merupakan pengambilan langkah-langkah untuk mengurangi kerugian yang dapat ditimbulkan dari dampak atas risiko. Karena wujud resiko belum diketahui secara jelas maka perlu adanya pengelolaan risiko secara baik dan benar agar tidak berdampak pada kelangsungan proses bisnis utama.¹¹⁴

Dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris juga perlu untuk melakukan mitigasi risiko terhadap tidak hadirnya penghadap secara bersamaan, sebab apabila Notaris tetap membuat akta otentik yang dimana para penghadap tidak hadir secara bersama-sama sudah tentu akan memberikan risiko di kemudian hari terhadap Notaris itu sendiri dan juga dapat berdampak bagi keotentikan akta yang dibuat. Selain berdampak terhadap Notaris dan juga kedudukan akta yang dibuat, tidak hadirnya penghadap secara bersama-sama juga dapat memberikan kerugian bagi penghadap itu sendiri, sebab akta yang harusnya dapat menjamin kepentingan para penghadap kekuatan pembuktiannya menjadi tidak sempurna yang sudah tentu akan memberikan kerugian bagi penghadap.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.¹¹⁵ Hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);

¹¹⁴ <https://kbbi.web.id/mitigasi>, Akses 1 Desember 2020.

¹¹⁵ Lihat di dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.¹¹⁶

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.¹¹⁷

Alat bukti yang sah atau diterima dalam suatu perkara (perdata) pada dasarnya terdiri atas ucapan dalam bentuk keterangan saksi-saksi, pengakuan, sumpah, dan tertulis dapat berupa tulisan-tulisan yang mempunyai nilai pembuktian. Dalam perkembangan alat bukti sekarang ini (untuk perkara pidana juga perdata) telah pula diterima alat bukti elektronik atau yang terekam atau yang disimpan secara elektronik sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 BW yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau memuat perjanjian, yang terdiri atas kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum dan juga syarat objektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau yang berkaitan dengan objek

¹¹⁶Philipus M.Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik* (Surabaya: Surabaya Post, 2001), hlm. 3.

¹¹⁷Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.

yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri atas suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

- a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- b) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
- d) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris;
- e) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Pembahasan mengenai pembuatan akta Notaris selama ini dimulai dengan mekanisme pembuatan akta Notaris, yakni sebagai berikut.¹¹⁸

1. pihak penghadap datang dan hadir di hadapan Notaris dan menyampaikan maksud para pihak untuk membuat kesepakatan dalam bentuk tertulis dan memiliki kekuatan hukum;
2. setelah Notaris mendengarkan maksud dan tujuan para pihak, maka akan ditentukan apakah akta yang dibuat adalah akta *relaas* atau akta *partij*;

¹¹⁸Hasil wawancara dengan Dyah Maryulina Budi Mumpuni, Notaris/PPAT Kota Yogyakarta dan Anggota Majelis Pengawas Notaris Kota Yogyakarta, Tanggal 8 Mei 2020.

3. Notaris membuat akta sesuai dengan Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
4. setelah akta selesai dibuat maka diakhiri dengan pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan saksi-saksi oleh para penghadap dan juga saksi.

Pembacaan akta dilakukan oleh Notaris dengan maksud:

1. jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang ditandatangani adalah sama dengan apa yang didengar saat pembacaan akta;
2. kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang tertulis dalam akta adalah benar kehendak para penghadap dan telah disetujui oleh masing-masing pihak.¹¹⁹

Pembacaan akta bukan hanya bermanfaat bagi Notaris namun berrmanfaat pula bagi para penghadap, berikut ini beberapa manfaat dari pembacaan akta yang dilakukan oleh Notaris:

1. Notaris masih memiliki kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan yang sebelumnya tidak terlihat. Pembacaan akta adalah kemungkinan terakhir bagi seorang Notaris untuk memeriksa akta yang telah dibuat, namun manfaat ini bukanlah satu-satunya.
2. Para penghadap mendapat kesempatan untuk bertanya tentang hal-hal yang kurang jelas di dalam isi akta.
3. Pembacaan akta akan memberikan kesempatan kepada Notaris dan para penghadap pada detik-detik terakhir, sebelum akta selesai diresmikan

¹¹⁹*Ibid.*

dengan tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris untuk melakukan pemikiran ulang dengan kata lain revisi isi perjanjian sehingga tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Notaris berdasarkan teori kewenangan mempunyai kewenangan atribusi, dimana Notaris diberikan kewenangan langsung oleh undang-undang untuk membuat akta termasuk di dalamnya membacakan akta dan selama obyek dari perjanjian tersebut masih di dalam wilayah kerja Notaris. Realita bahwa banyak atau seringnya Notaris tidak membacakan akta secara bersama-sama seluruh penghadap merupakan suatu realita yang tidak bisa dipungkiri dan berdasarkan pembahasan sebelumnya hal yang demikian dapat mengakibatkan hilangnya keotentikan dari akta tersebut seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 16 ayat (9) UUJN.

Timbul suatu pertanyaan, apakah ada mitigasi risiko demi tetap menjaga keotentikan akta yang tidak dibacakan bersama-sama terhadap seluruh penghadap mengingat realita yang sudah sering terjadi bahwa karena kesibukan dari pihak perwakilan bank ataupun efisiensi waktu sehingga menyebabkan ketidakhadiran dari pihak bank pada saat proses pembacaan dan penandatanganan akta oleh Notaris? Hal yang demikian yang dilakukan oleh Noatris, yakni tidak membacakan akta secara bersama-sama di hadapan seluruh penghadap terlarang untuk dilakukan atau sesuatu yang tidak dilarang sepanjang ada alasannya atau dicari solusi lain yang sesuai dengan perkembangan dunia Notaris.

Mitigasi risiko dalam hal ini yaitu telah dipersiapkan (*back up*) upaya

hukum jika penghadap tidak datang bersama-sama (secara bersamaan) tersebut dipermasalahkan oleh para penghadap atau oleh pihak lainnya. Apakah dimungkinkan jika terjadi seperti itu, Notaris meminta kepada para penghadap jika tidak datang secara bersamaan/bersama-sama untuk meminta kepada para penghadap agar membuat surat pernyataan (bermeterai) bahwa tidak datang bersama-sama tersebut merupakan kehendak para penghadap/pihak sendiri, dan segala resiko apapun yang muncul/timbul di kemudian hari menjadi tanggungjawab para penghadap/para pihak dan pernyataan tersebut djahitkan/dilekatkan pada minuta akta.

Kaitan dalam hal tersebut di atas, jika sesuatu yang ditentukan secara formal dalam UUJN seperti tindakan menghadap yang tidak datang secara bersamaan/bersama-sama, apakah bisa dinegosiasikan dengan membuat surat pernyataan tersebut. Hal tersebut bisa dilakukan dalam arti yaitu :

1. Para penghadap tidak dapat datang pada saat yang sama yang telah ditentukan, dan Notaris mengizinkan untuk melakukan pembacaan dan penandatanganan kepada penghadap yang datang terlebih dahulu, kemudian akan dibacakan kembali kepada setiap yang datang.
2. Tindakan para penghadap yang disebutkan dalam akta dan tidak bersama-sama tersebut terlebih dahulu telah disepakati dan dikonfirmasi oleh para penghadap sendiri.
3. Akta seperti ini dibuat pada hari dan tanggal yang sama, hanya jam/pukul yang menghadap

berbeda/tidak bersamaan. Jika berbeda hari dan tanggal akan berbenturan dengan akta yang dibuat pada hari dan tanggal berikutnya.

4. Pembacaan dan penandatanganan tersebut tetap dilakukan di hadapan Notaris.
5. Akta Notaris untuk substansi (isi) akta yang sudah pasti yang tidak mungkin dilakukan perubahan lagi. Jika penghadap yang datang berikutnya ingin mengubah, maka harus ada konfirmasi kepada penghadap yang lainnya. Jika tidak dikonfirmasi tidak perlu dibuat akta tersebut.
6. Akta Notaris seperti tersebut hanya untuk akta pihak (*Partij*) saja.
7. Jika Notaris membuat akta seperti tersebut di atas, maka tidak bisa disisipi dengan akta atau penghadap lainnya, akta tersebut harus diselesaikan sampai penghadap telah datang semuanya.¹²⁰

Pasal 38 UUJN terutama pada awal akta (pencantuman jam/pukul) menghadap dan akhir akta, pembuatan akta Notaris sebagaimana tersebut di atas dapat dilakukan masih dalam koridor ketentuan Pasal 38 UUJN (harus memuat unsur yang harus ada dalam akta Notaris), yaitu :

1. Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN menyebutkan bahwa, membacakan akta di hadapan penghadap

¹²⁰Hasil wawancara dengan DR. Habib Adjie, S.H., M.Hum., Sekretaris Dewan Kehormatan Pusat Ikatan Notaris Indonesia (DKP INI) periode 2016-2019, Akademisi, Penulis buku di bidang Kenotariatan, Notaris/PPAT, Pejabat Lelang Kelas II Kota Surabaya, Tanggal 10 Juni 2020.

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.

2. Pasal 16 ayat (7) UUJN menyebutkan bahwa, pembacaan 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 diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.
3. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN setelah akta dibacakan di hadapan penghadap dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Pengertian atau maksud kalimat ini bisa saja ditafsirkan dilakukan oleh para penghadap bersamaan dalam satu waktu atau para penghadap tidak datang bersamaan dalam waktu yang berbeda.¹²¹

Notaris jika akan dibuat akta seperti itu tidak perlu merubah apapun pada awal akta, penyebutan jam/pukul merupakan waktu saat menghadap untuk penghadap yang pertama datang menghadap, sedangkan penghadap lainnya yang menghadap kemudian akan disebutkan pada bagian akhir akta. Bahwa pembuatan akta seperti ini harus pula disebutkan sebagai kesepakatan para penghadap sehingga pada akhir *premissae* atau sebelum memasuki isi akta perlu dituliskan kalimat “para penghadap telah saling sepakat dan

¹²¹*Ibid.*

mengkonfirmasi bahwa dalam pembuatan akta ini tidak datang secara bersama-sama ke hadapan Notaris, dan kesepakatan serta konfirmasi tersebut menjadi tanggungjawab penghadap sepenuhnya”. Hal yang tidak kalah pentingnya yang perlu dilakukan demi mencegah terjadinya pengingkaran oleh penghadap yang tidak datang bersamaan pada saat proses peresmian akta adalah kewajiban penandatanganan akta disertai *fingerprint* atau cap sidik jari demi menghindari pemalsuan tanda tangan oleh penghadap. Kebenaran *fingerprint* inilah yang akan menjadi bukti apabila diperlukan (untuk mitigasi risiko bagi Notaris).

Apakah uraian di atas suatu solusi? Jika menilai dan mengkaji UUJN sebagai undang-undang yang tertutup dan tidak memberi peluang lain, mungkin uraian di atas bukan solusi. Tapi jika kita menilai dan mengkaji UUJN sebagai undang-undang yang terbuka dan masih bisa diberi penafsiran, maka uraian tersebut merupakan solusi. Substansi UUJN masih bisa dieksploitasi dan dieksplorasi oleh para Notaris, kecuali UUJN dianggap "*sanctuary*" atau "disucikan" yang tidak bisa ditafsirkan apapun untuk kepentingan Notaris. Notaris yang mermpunyai keilmuan (hukum) yang mumpuni punya kesempatan untuk melakukan penafsiran, diterima, atau tidaknya penafsiran (pendapat) tersebut akan bergulir sesuai perjalanan waktu.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan penelitian dan hasil analisis yang telah dilakukan, dihasilkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN dan melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (6) Kode Etik Notaris yang menimbulkan konsekuensi yakni berupa sanksi yang dikenakan terhadap anggota (dalam hal ini Notaris) yang melakukan pelanggaran kode etik, yakni berupa teguran, peringatan; *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum juga dapat menyebabkan akta Notaris menjadi batal demi hukum.
2. Mitigasi risiko dalam hal ini yaitu telah dipersiapkan (*back up*) upaya hukum jika penghadap tidak datang bersama-sama (secara bersamaan) tersebut dipermasalahkan oleh para penghadap atau oleh pihak lainnya. Apakah dimungkinkan jika terjadi seperti itu, Notaris meminta kepada para penghadap jika tidak datang secara bersamaan/bersama-sama untuk meminta kepada para penghadap agar membuat surat pernyataan (bermeterai) bahwa tidak datang bersama-sama tersebut merupakan kehendak para penghadap/pihak sendiri, dan segala resiko apapun yang muncul/timbul di kemudian hari menjadi tanggungjawab para penghadap/para pihak dan pernyataan tersebut djahitkan/dilekatkan pada

minuta akta.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan ini disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Sebagai seorang pejabat umum yang profesional, Notaris diwajibkan untuk mengetahui dan dapat memastikan terpenuhinya syarat-syarat pembuatan akta otentik, oleh karena itu Notaris harus senantiasa untuk terus meningkatkan kemampuannya dan mampu mengamalkan segala aturan-aturan terkait pelaksanaan tugas jabatannya. Kemudian, kewajiban untuk membacakan dan menandatangani akta di hadapan Notaris pada saat proses peresmian akta (*verliejden acte*) harus dipatuhi baik oleh Notaris maupun para pihak yang terkait, sebab apabila hal tersebut tidak terpenuhi dan dapat dibuktikan di pengadilan maka menimbulkan implikasi hukum terhadap akta tersebut yakni turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan dan menimbulkan kerugian bagi para pihak sehingga para pihak maupun Notaris.
2. Perlunya menjadi perhatian bagi lembaga Notaris untuk sama-sama menyumbangkan pemikiran supaya dapat mendapatkan suatu gagasan baru mengenai mitigasi risiko terhadap penghadap yang tidak dapat hadir bersama-sama pada saat proses pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan Notaris, sebab hal yang demikian sudah terjadi di hampir wilayah Indonesia, khususnya Notaris yang menjadi rekanan perbankan. Gagasan mengenai mitigasi risiko tersebut agar kiranya dapat dituangkan ke dalam suatu peraturan yang dapat diterima oleh semua pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku:

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, UII Press, 2009.

- Agus Pandoman, *Teori dan Praktik Akta; Perikatan Publisitas dan Non-Publisitas*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, PT. Raga Utama Kreasi, 2017.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011.
- A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Media Intermasa, 1986.
- A.W.Voors, *Het Notariaat en de Plaats van de Notaris in de Samanleving*, Tanpa Kota, Preadvis, 1949.
- B.J.M Ten Berge, *Besturen Door de Overheid*, Deventer, Tjeenk Willink, 1996.
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2004.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 2003.
- Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT); Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta, CV. Andi Offset, 2015.
- C.A. Kraan, *De Authentieke Akte, Gouda Quint BV*, Rotterdam, Arnhem, 1984.
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2012.
- Eny Kusdariny, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Yogyakarta, UNY Press, 2011.
- E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cetakan Keenam, Jakarta, Ichtiar, 1999.
- George Whitecross Patton, *A Text-Book of Jurisprudence*, Oxford, Clarendon Press, 1953.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Notaris*, Surabaya, Refika Aditama, 2007.
- _____, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung, CV. Mandar Maju, 2009.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2009.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2011.

- _____, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015.
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, 2011.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, PT. Pustaka Yustisia, 2002.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta, Dunia Cerdas, 2013.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2011.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003.
- K. Prent, Adi Subrata, dan W.J.S. Poerwadarminta, *Ensiklopedi Nasional Indonesia*, Cetakan Keenam, Yogyakarta, Kanisius, 2001.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, tanpa penerbit, 2010.
- Muhammad Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, UII Press, 2017.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.
- M. Ali Boediarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta, Swa Justitia, 2005.
- Nico Ngani, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2002.
- Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2008.

- N.E. Algra, H.R.W. Gokkel, dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae; Belanda-Indonesia*, Dalam Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Ketiga, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015.
- Paulus Efendi Lotulung, *Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Cetakan Kedua, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keduabelas, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016.
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987.
- _____, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya, Surabaya Post, 2001.
- _____ dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2005.
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006.
- R. Soegondo Notosoedirjo, *Hukum Notariat di Indonesia; Suatu Penjelasan*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 1993.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, PT. Sinar Grafika, 2008.
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 1983.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Cetakan Pertama, Bandung, CV. Mandar Maju, 2011.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1979.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1980.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1982.
- _____, *Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.
- Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Cetakan Kedua, Bandung, Penerbit Alumni, 2006.

S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, Jakarta, Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1990.

Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta, Rinika Cipta, 1993.

Zain Badudu, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1994.

B. Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Balai Pustaka, 2009.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

C. Disertasi, Tesis, Jurnal, dan Seminar:

Al Fajri, “Implikasi Hukum Penandatanganan Akta yang Tidak Dilakukan di Hadapan Notaris Dalam Akad Kredit di Perbankan”, *Tesis*, Universitas Hasanuddin, dalam “<http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/81ffbf991e4e6b6505b364118b970c24.pdf>”, Akses 13 Januari 2020.

Erlinda Saktiani Karwelo, “Prospek Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notaris Melalui Video Conference”, *Tesis*, Universitas Brawijaya, dalam “<https://media.neliti.com/media/publications/34970-ID-prospek-pembacaan-dan-penandatanganan-akta-notaris-melalui-video-conference.pdf>”, Akses 13 Januari 2020.

Hamzah, “Tanggapan Terhadap Makalah yang Berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti”, *Media Notariat* Nomor 12-13, Tahun IV, Oktober 1998.

Hikmawanto Juwana, disampaikan dalam acara “Seminar *Cyber Notary*; Tantangan Bagi Notaris Indonesia”, Jakarta, 2011.

Meldri Yanto Abu, “Hak Menolak Meresmikan Akta Bagi Notaris Dalam Pelayanan Publik”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.

Rolan Agusta, “Pelaksanaan Penandatanganan Akta Notaris oleh Para Penghadap di Kantor Kedudukan Notaris di Kota Banjarmasin”, *Tesis*, Universitas Gadjah Mada, dalam http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/58161”, Akses 25 Februari 2020.

Sigit Winarno, “Analisis Yuridis Terhadap Notaris yang Merangkap Jabatan Sebagai Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister di Perguruan Tinggi Swasta”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.

Sri Yuniati dan Sri Endah Wahyuningsih, “Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris”, *Jurnal*, Universitas Sultan Agung Semarang, dalam [file:///C:/Users/Owner/Downloads/2501-5689-2-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Owner/Downloads/2501-5689-2-PB%20(1).pdf), Akses 25 Februari 2020.

Waode Fajriani, “Penegakan Kode Etik Notaris yang Menjadi Rekanan Bank Terkait Keharusan Notaris Mendepositokan Sejumlah Uang”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.

D. Media Elektronik:

Hakmi Kurniawan, “Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan”, *Jurnal*, dalam <http://panglimaw1.blogspot.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>, Akses 23 April 2020.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0010388/2020-01-01>, Akses 5 Mei 2020.

<https://kbbi.web.id/mitigasi>, Akses 1 Desember 2020.

