

**PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM
MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA
PERJANJIAN
SKRIPSI**



Oleh :

NAZHIFA OCTAVIA AURELLA

19410170

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM
MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA
PERJANJIAN
SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh Gelar Sarjana

(Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

NAZHIFA OCTAVIA AURELLA

No. Mahasiswa: 19410170

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA

YOGYAKARTA

2023



**PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM
MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA
PERJANJIAN**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke
depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 25 Agustus 2023

Yogyakarta, 21 Juli 2023

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Dr.Nurjihad S.H.,M.H



**PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM
MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA
PERJANJIAN**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke
TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
Pada Tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 25 Agustus 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D
3. Anggota : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

**Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nazhifa Octavia Aurella

Nomor Mahasiswa : 19410170

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA PERJANJIAN**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan saya juga tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku selama penyusunan;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta, 24 Juli 2023
Yang membuat pernyataan

Nazhifa Octavia



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Nazhifa Octavia Aurella
2. Tempat Lahir : Bekasi
3. Tanggal Lahir : 29 Oktober 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat : Beran RT 07 No.05 Tirtonirmolo Kasihan
Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta
7. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Jayaputra Arsyad
Pekerjaan Ayah : Pengacara
 - b. Nama Ibu : Sri Utami
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Muhammadiyah Suryowijayan
 - b. SLTP : SMPN 16 Yogyakarta
 - c. SLTA : SMA HS Primagama
9. Hobi : Memasak, Bernyanyi, Travelling



HALAMAN MOTTO



“Jadilah manusia yang baik dalam pandangan Allah. Jadilah manusia yang buruk dalam pandangan sendiri. Jadilah manusia yang biasa dalam pandangan orang lain”

(Ali bin Abi Thalib)

“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanmu”

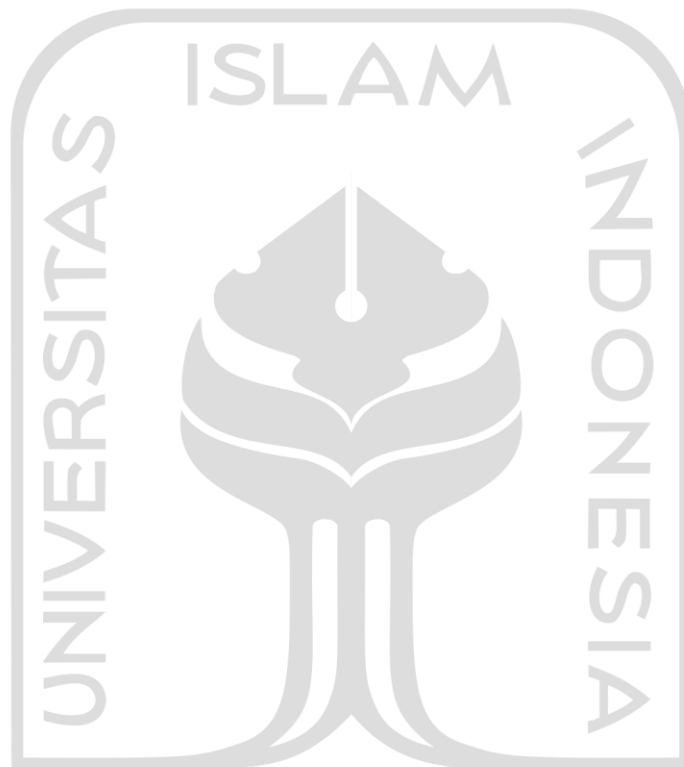
(Umar bin Khattab)



HALAMAN PERSEMBAHAN



Dengan Rahmat Allah yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang



*Skripsi ini kupersembahkan untuk
Tuhan Yang Maha Esa (ALLAH SWT),*

Kedua orang tua tercinta,

Suami tercinta,

Orang-orang terdekat yang selalu menyemangati dan mendukung,

Serta diri sendiri yang selalu berusaha dan bertahan sampai saat ini

KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'Ala yang maha pengasih lagi maha penyayang, yang senantiasa melimpahkan pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul

**“PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM
MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA
PERJANJIAN”**

yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Sholawat serta salam semoga selalu terlimpahkan kepada Rasulullah SAW yang telah membawa peradaban dari kegelapan menuju peradaban yang terang benderang.

Penyusunan tugas akhir ini mengalami banyak permasalahan, kendala, dan kekurangan tetapi berkat dukungan, motivasi, bimbingan serta doa dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT atas karunia, hidayah dan rahmat-Nya yang selalu memberikan kemudahan bagi penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak Prof. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku dekan Fakultas

Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

4. Bapak Dr.Nurjihad S.H.,M.H, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingannya pada skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan segala ilmu, pengalaman, dan pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Seluruh Staff Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas segala bantuannya selama penulis menempuh perkuliahan.
7. Kedua orang tua penulis cintai, Ayah Jaya dan Ibu Uut selalu mendukung dan mendoakan putrinya, mendidik dengan tulus juga kasih sayang dan juga dengan segala perjuangan yang ayah dan ibu lakukan untuk membesarkan penulis sehingga bisa menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Suamiku tercinta, Rachmat Ghani Jayadiningrat yang selalu mendukung, mencintai, menolong, dan apapun yang telah engkau lakukan demi kebahagiaan penulis, kata Terimakasih bahkan tidak cukup untuk membayar semua yang telah engkau berikan kepadaku.
9. Ashalina Carissa J, putri kecil yang selalu mengisi hari hari penulis dengan keceriaan. Terimakasih atas semangat yang engkau berikan kepada Mama, menjadi penyemangat bagi Mama dan juga membuat Mama bertahan sampai saat ini.
10. Sahabat-sahabat yang menemani penulis, terima kasih untuk:

- Afifah Bafagih alias Pipo, yang selalu menemani penulis dari semester satu sampai tugas akhir ini. Yang selalu ikhlas dan menerima penulis dalam keadaan apapun, dan juga selalu menerima penulis apabila ingin istirahat di kostnya. Semoga pipo sukses dan dilancarkan dalam perjalanan hidupnya
- Millenia Dian Satriani, teman penulis yang paling galak namun lembut hatinya. Terimakasih selalu mengingatkan penulis dalam mengerjakan tugas, membantu penulis apabila penulis kesulitan dalam proses perkuliahan. Semoga Illen menjadi orang yang sholehah, sukses untuk karirnya dan bahagia selalu
- Garinda Dinda, selaku teman baru yang kenal dengan penulis saat KKN. Terimakasih atas segala perhatian yang telah Dinda berikan kepada penulis, memberikan semangat, dan juga selalu menanyakan kabar penulis. Penulis bersyukur dapat mengenalmu, semoga dimudahkan selalu urusan-urusanmu.
- Cika Putri Anjani, sahabatku sejak SMA. Terimakasih selalu mendengarkan keluh kesah penulis walaupun via whatsapp, terimakasih tidak pernah bosan untuk mendengarkan perjalanan hidup penulis. Semoga bahagia selalu untukmu.
- GSG 98, Terimakasih selalu support apapun keadaan penulis. Terimakasih telah menerima penulis apa adanya sejak SMP hingga saat ini.
- Diofahlevi dan Nisa Ailsa, Terimakasih telah menjadi sahabat

penulis sejak SMP hingga saat ini, selalu mensupport penulis dalam keadaan apapun

- Rani Fitrie Aprilia, Milha Niami, Meisy Desvely, Desy Wahyu, Nimas Ayuni, Fie Altaff, Naafita Kariima, Putri Halimatus, Sitasari Mahanani, Nathani Amabel, Beryl Favian, Aryza Istivani, Rafli Raharjo. Terimakasih telah membantu proses perkuliahan penulis selama ini .
- Selly dan Mario, kesayangan penulis yang selalu menghibur.

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama ini.

Penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu mohon saran dan kritiknya terhadap penelitian ini. Penulis tetap mengharapakan tugas akhir ini dapat menjadi manfaat bagi semua pihak. *Aamiin Ya Robbal'alamin.*



DAFTAR ISI

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGAJUAN | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | xvi |
| HALAMAN ORISINALITAS | xvi |
| CURRICULUM VITAE | xviii |
| HALAMAN MOTTO..... | xviii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | xi |
| KATA PENGANTAR | x |
| DAFTAR ISI | xiv |
| ABSTRAK..... | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 12 |
| C. Tujuan Penelitian | 12 |
| D. Orisinalitas Penelitian | 12 |
| E. Tinjauan Pustaka..... | 1 |
| F. Definisi Operasional | 26 |
| G. Metode Penelitian | 27 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOTARIS, DAN MACAM AKTA PERJANJIAN | |
| A. Perjanjian pada Umumnya..... | 30 |
| 1. Pengertian perjanjian | 30 |
| 2. Syarat Sah Perjanjian | 32 |
| 3. Asas-Asas Perjanjian..... | 37 |
| B. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris | 39 |
| 1. Pengertian Notaris..... | 39 |
| 2. Kewenangan Notaris | 42 |
| 3. Larangan Notaris..... | 45 |
| 4. Asas-asas pelaksanaan tugas notaris | 50 |
| 5. Etika profesi jabatan notaris..... | 55 |

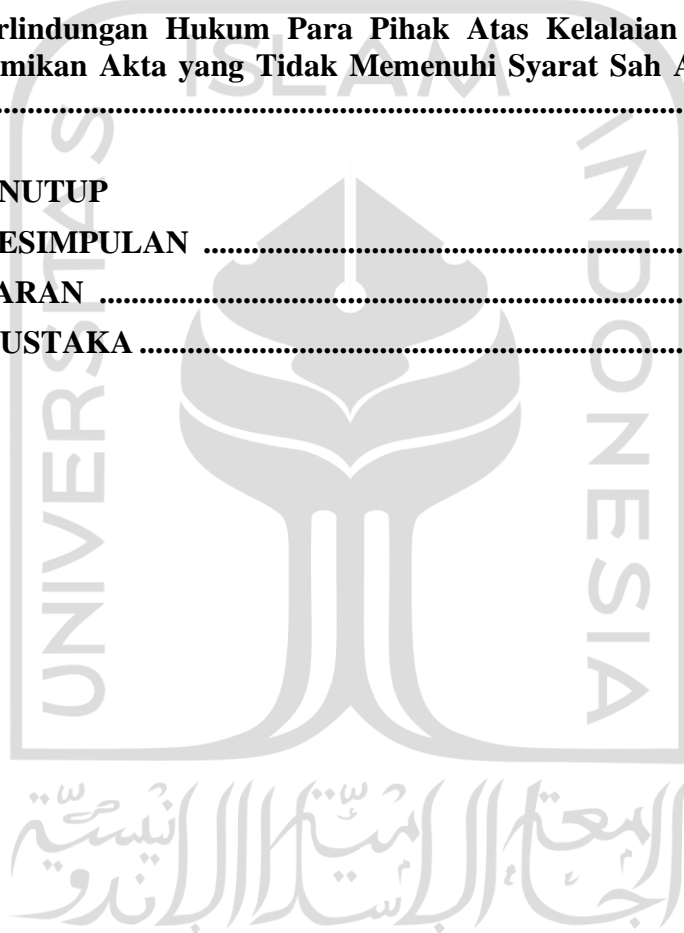
| | |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6. Kelalaian notaris..... | 57 |
| C. Ketentuan Akta Notaris | 59 |
| D. Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian Menurut Islam..... | 65 |

**BAB III PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS
DALAM MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT
SAH AKTA PERJANJIAN**

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaian dalam Meresmikan Akta Yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Akta Perjanjian..... | 69 |
| B. Perlindungan Hukum Para Pihak Atas Kelalaian Notaris dalam Meresmikan Akta yang Tidak Memenuhi Syarat Sah Akta Perjanjian | 76 |

BAB IV PENUTUP

| | |
|-----------------------------|-----------|
| A. KESIMPULAN | 87 |
| B. SARAN | 87 |
| DAFTAR PUSTAKA | 89 |



ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai pertanggungjawaban notaris atas kelalaian yang dilakukan dalam meresmikan akta perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah akta perjanjian. Dalam melaksanakan profesinya notaris harus selalu berhati-hati, apabila melakukan kelalaian yang dapat merugikan para pihak maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban. Bentuk pertanggungjawaban yang dimaksud dalam hal ini adalah berupa sanksi administratif dan sanksi perdata. Perlindungan hukum yang diberikan pada para pihak yang dirugikan oleh akta yang dibuat oleh notaris juga dibahas dalam penelitian ini, apabila terjadi kerugian akibat kelalaian notaris dalam meresmikan akta perjanjian maka para pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum untuk mendapatkan ganti kerugian atas akta yang dibuat oleh notaris tersebut dengan cara menyelesaikan secara kekeluargaan dalam hal ini adalah dengan melakukan negosiasi dan mediasi. Melayangkan gugatan kepada notaris yang melakukan kelalaian dalam meresmikan akta perjanjian dapat dilakukan oleh para pihak apabila penyelesaian secara kekeluargaan tidak berhasil. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban atas kelalaian dalam meresmikan akta perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah notaris dalam dapat dikenai sanksi yaitu pertanggungjawaban administrasi berupa teguran dan juga dikenai sanksi perdata yaitu dengan ganti kerugian, bunga dan biaya lain. Penulis menyarankan agar notaris lebih mengedepankan asas kecermatan dalam meresmikan akta perjanjian dan untuk para pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum untuk mendapatkan haknya atas kerugian yang ditimbulkan tersebut.

Kata kunci: Kelalaian, Notaris, Akta

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum di Indonesia telah menjadi komponen yang melekat bagi masyarakat, karena sifatnya tidak dapat dipisahkan dari kehidupan untuk menjaga keseimbangan dan kepentingan masyarakat. Sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, dimana ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*).¹ Hal ini sebagai landasan bahwa hakikatnya para penegak hukum (hakim, jaksa, advokat, notaris, dan polisi) pada intinya adalah pembela keadilan dan kebenaran. Sehingga, para penegak hukum dituntut untuk bertindak dengan itikad baik dan keikhlasan agar profesi hukum tersebut menjadi profesi yang terhormat dan mulia (*officium nobile*). Istilah tersebut berasal dari kenyataan bahwa orang yang telah memberikan kuasa “dipercaya” untuk membela dan memperjuangkan haknya di suatu tempat.²

Profesi hukum harus memandang pekerjaan yang dipilihnya sebagai pilihan sekaligus panggilan untuk membantu sesama di bidang hukum karena mereka mulia dan terhormat.³ Dalam hukum terdapat asas Equality before the law (semua orang berkedudukan sama di depan hukum dan berhak atas

¹ Rahmad Hendra, “Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru”, *Journal Hukum Diktum*, Edisi No. 1 Vol. 3, 2012, hlm. 100.

² Anwar Hafidzi, “Eksistensi Advokat Sebagai Profesi Terhormat (*Officium Nobile*) dalam Sistem Negara Hukum di Indonesia”, *Jurnal Studi Islam dan Humaniora*, Edisi No. 1 Vol. 13, 2015, hlm. 12.

³ *Ibid.*

perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi).⁴ Hal ini menjelaskan bahwa setiap orang berhak mendapatkan keadilan yang sepatutnya dijamin oleh hukum itu sendiri, karena keadilan merupakan inti dan hakikat hukum.⁵

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik, berdasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai UUJN) diatur bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam UUJN.⁶ Sebagai pejabat umum (private notary), profesi notaris ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk membantu melayani keluhan dan kebutuhan masyarakat terkait akta maupun alat bukti autentik yang memberikan kepastian hubungan hukum perdata, sehingga sepanjang alat bukti autentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara, maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.⁷ notaris juga berperan untuk menuntut tanggung jawab individual maupun sosial, khususnya kepatuhan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk mematuhi kode etik profesi.⁸

⁴ Putri, Utari Lorensi, and Sulastrri Caniago, "Tinjauan Fiqh Siyasah Dusturiyah Terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum", *Jurnal Integrasi Ilmu Syariah (Jisrah)*, Edisi Vol. 2 No. 2, 2021, hlm. 199.

⁵ Eman Sulaiman, "Hukum dan Kepentingan Masyarakat", *Jurnal Hukum Diktum*, Edisi Vol. 11 No. 1, 2013, hlm. 100.

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷ Anto Mutriadi, "Implikasi Perdata Terhadap Integritas Jabatan Notaris", *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Edisi Vol 4 No. 1, 2021, hlm. 349.

⁸ Sidharta, B. Arief, "Etika dan Kode Etik Profesi Hukum", *Veritas et Justitia*, Edisi Vol. 1 No. 1, 2015, hlm. 243.

Notaris berasal dari istilah latin “nota literaria” yang berarti suatu tanda atau aksara tertulis yang digunakan untuk menulis atau mencirikan pesan-pesan yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang disingkat (stenografie).⁹

Profesi notaris diperlukan untuk menegakkan norma hukum yang berlaku, serta untuk membantu dan melayani masyarakat/klien yang membutuhkan bukti autentik dan tertulis, menyimpan aktanya, memberikan grosse, salinan dan kutipannya terkait situasi, peristiwa, atau tindakan hukum.¹⁰ Memberikan jaminan atau bukti atas perbuatan, perjanjian, dan ketetapan agar para pihak yang terlibat di dalamnya memiliki kepastian hukum merupakan salah satu tugas dan wewenang notaris yang erat kaitannya dengan akta perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Tanggung jawab dan wewenang tersebut berkaitan erat dengan perjanjian, perbuatan, dan ketentuan yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak.¹¹

Terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:¹²

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;

⁹ Borman, M. Syahrul, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Edisi Vol 3 No. 1, 2019, hlm. 77.

¹⁰ Valentine Phebe Mowoka, “Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya”, *Lex Et Societatis*, Edisi Vol. 2 No. 4, 2014, hlm. 59.

¹¹ Azhar, Dila Andika, “Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (Pjb)(Analisis Putusan Nomor 53/Pid. B/2017/Pn. Bkt)”, *Soumatara Law Review*, Edisi Vol. 2 No. 1, 2019, hlm. 26.

¹² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

d. Suatu sebab yang halal.

Pada pasal 1320 KUHPerdara ayat 4 menyatakan bahwa terdapat akibat hukum perjanjian dalam isi akta autentik yang mana dapat batal demi hukum atau batal sejak perjanjian tersebut dibuat (*nitiegbaarheid*). Sehingga akta yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi terdegradasi dimana nilai kekuatan pembuktiannya dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan. Namun, terkait kebenaran formal yang terdapat dalam kepala dan penutup akta tetap mengikat para pihak yang membuatnya.¹³

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, seorang notaris akan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum apabila ia mencantumkan sesuatu dalam suatu akta yang tidak diperintahkan/disepakati oleh para pihak. Apabila perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga atau kliennya, maka notaris wajib membayar ganti rugi atas kerugian tersebut. Mengenai kerugian dalam perbuatan melawan hukum secara perdata, notaris dapat digugat untuk mengganti kerugian klien yang berupa kerugian materiil dan dapat juga berupa kerugian immateriil.¹⁴

Notaris diduga melanggar ketentuan perdata apabila yaitu terkait perbuatan yang bersangkutan dianggap merugikan, maka notaris dapat digugat di Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

¹³ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Edisi Vol. 03 No. 1, hlm. 73.

¹⁴ Erlan Ardiansyah, Rahmia Rachman, Mohammad Saleh, *Op. Cit.* hlm. 443.

Contoh kasus terdapat pada Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 74/PDT/2021/PT BTN yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan menyatakan akta notaris batal demi hukum. Terdapat dalam putusan tersebut, notaris dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum, karena perihal 12-13:¹⁵

- a. Tidak melakukan pemeriksaan identitas milik pemegang saham sebagaimana dalam RUPS-LB perseroan, mengingat para pemegang saham perseroan merupakan warga negara asing;
- b. Tidak melakukan pemeriksaan/menanyakan terkait undangan rapat;
- c. Tidak melakukan pemeriksaan/menanyakan daftar hadir peserta rapat yang diundang berkaitan dengan quorum; dan
- d. Tidak menanyakan paraf pada notulen RUPS-LB yang hanya diparaf oleh 1 orang, sedangkan yang membubuhkan tanda tangan terdapat 4 orang.

Dalam hal ini kaidah syarat sah dalam pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi karena adanya kelalaian yang dilakukan oleh notaris dan akibat dari beberapa hal yang mengakibatkan batalnya suatu akta notaris.

Penegakan hukum dan perlindungan hukum sangat penting dalam era globalisasi kontemporer. Kebutuhan akan akta autentik semakin meningkat

¹⁵ Hukum Online, *Dirugikan oleh Tindakan Notaris Tempuh Langkah Ini*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dirugikan-oleh-tindakan-notaris--tempuh-langkah-ini-lt4fe9dafae18de>, diakses terakhir pada 5 April 2023, pukul 12.03 WIB.

seiring dengan tuntutan kontraktual dalam masyarakat.¹⁶ Pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), disebutkan bahwa:

“Akta autentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”¹⁷

Pasal 1 ayat 7 UUUJN ditegaskan bahwa, akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.¹⁸

Sebuah Akta dianggap sah jika memenuhi dua kriteria:

- a. Wajib dibuat dalam format yang ditentukan oleh Undang-Undang, dan;
- b. Wajib dibuat oleh atau dihadapan pejabat publik yang memiliki kekuasaan.

Agar suatu akta dapat dianggap sah dalam Pasal 1868 KUHPPerdata, maka akta tersebut harus memenuhi beberapa syarat untuk memperoleh otentisitas, yaitu:

- a. Akta dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;

¹⁶ Hikmah, Umi M, “Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris Ditinjau dari Hukum Perjanjian”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016, hlm. 2.

¹⁷ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata).

¹⁸ Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

c. Pejabat umum itu harus mempunyai wewenang membuat akta.¹⁹

Pejabat umum yang membuat akta autentik apabila tidak cakap atau tidak cakap dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum, atau jika bentuk akta autentik tersebut tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka akta autentik tersebut tidak sah.²⁰ Bentuk akta tidak ada hubungannya dengan sah atau tidaknya suatu perjanjian atau akta. Melainkan keabsahan suatu perjanjian atau akta ditentukan oleh dipenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian.²¹

Selain akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan hanya karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk menjamin bahwa semua pihak dapat memastikan hak dan kewajibannya untuk memperoleh kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum tidak hanya bagi para pihak yang terlibat tetapi juga bagi masyarakat secara umum.²²

Kekuatan pada akta autentik yaitu bersifat sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*),²³ dengan demikian, akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) yang melekat padanya jika memenuhi syarat

¹⁹ Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia," *Lex Journalica*, Edisi Vol. 12 No. 3, 2015, hlm. 253.

²⁰ Hukum Online, *Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-autentik-dan-akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db>, diakses terakhir pada 23 Februari 2023, pukul 20.02 WIB.

²¹ *Ibid.*

²² Dedy Pramono, *Op. Cit.* hlm. 249.

²³ Adie Marthin Stefin, "Perbandingan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Perkara Perdata dan Perkara Pidana", *Jurnal Kenotariatan Narotama*, Edisi Vol. 1 No. 1, 2019, hlm. 23.

formil dan materil serta alat bukti lawan yang diajukan oleh tergugat tidak mengurangi keberadaannya. Hal ini terjadi jika bukti akta autentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materil.²⁴

Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya diatur dalam Pasal 65 UUJN:

“Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.”²⁵

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 65 UUJN menjelaskan bahwa:

1. Individu yang telah diangkat menjadi notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, atau pejabat sementara notaris dianggap mempunyai tanggung jawab pribadi yang sifatnya seumur hidup, sehingga tidak ada batas waktu pertanggungjawabannya.
2. Pertanggungjawaban notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris melekat di mana pun mantan notaris, mantan notaris pengganti, mantan notaris pengganti khusus, dan mantan pejabat sementara notaris berada.²⁶

Tanggung jawab utama notaris adalah membuat akta autentik yang sah dan mengikat secara hukum, serta dapat menjadi bukti bagi mereka yang

²⁴ Erlan Ardiansyah, Rahmia Rachman, Mohammad Saleh, “Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Dibuatnya,” *Recital Review*, Edisi Vol. 4 No. 2, 2022, hlm 433.

²⁵ Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²⁶ Erlan Ardiansyah, Rahmia Rachman, Mohammad Saleh, *Op. Cit.*

membuatnya. Namun dalam prakteknya, para pihak yang melakukan perbuatan hukum masih dapat menggugat dan bersengketa mengenai isi akta notaris tersebut.²⁷

Mengenai pertanggungjawaban notaris menurut Pasal 60 UUJN atas akta yang dibuat meliputi beberapa hal, yaitu:

- a. Berdasarkan hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh UUJN;
- b. Apabila terdapat suatu akta yang syarat-syarat yang dimilikinya tidak memenuhi mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*), maka dapat dibatalkan dimuka pengadilan atau dapat dianggap hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan;
- c. Berdasarkan ketentuan pasal 1365, 1368, dan 1367 KUHPerdara, dalam segala hal terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian.²⁸

Tidak dapat dipungkiri bahwasanya notaris juga manusia biasa yang tentunya rawan melakukan kesalahan dan khilaf. Oleh karena itu, masih terdapat kemungkinan notaris melakukan kesalahan dalam proses meresmikan akta autentik, baik kesalahan tersebut secara disengaja maupun tidak disengaja. Apabila hal tersebut terjadi dan kemudian dibuktikan bahwa para pihak telah menderita kerugian secara finansial maupun moral akibat perbuatan notaris

²⁷ Dedy Pramono, *Op. Cit.* hlm. 250.

²⁸ Fahmi, Idris Aly, "Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Arena Hukum*, Edisi Vol. 6 No. 2, 2013, hlm. 221.

tersebut, maka notaris tentunya harus mempertanggungjawabkan perjanjian akta autentik yang telah dibuatnya.²⁹

Terdapat 2 (dua) jenis kesalahan yaitu kesalahan karena unsur kesengajaan (*dollus*) dan kelalaian (*culpa*). Kesengajaan adalah perbuatan secara disengaja dan dilakukan secara penuh kesadaran dari suatu tindakan. Kesengajaan terjadi tidak selalu untuk bermaksud menyakiti orang lain. Di sisi lain, kelalaian adalah perbuatan ketika seseorang menciptakan sesuatu meskipun mengetahui bahwa itu dapat memiliki implikasi negatif bagi orang lain.³⁰

Menurut Lanny Kusumawati, tanggungjawab hukum seorang notaris dalam menjalankan profesinya dapat digolongkan dalam 2 (dua) bentuk yaitu:³¹

1. Pertanggungjawaban Hukum Perdata, apabila notaris melakukan kesalahan sebagai akibat dari ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata atau perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Terhadap kesalahan yang telah merugikan klien maupun pihak lain.
2. Pertanggungjawaban Hukum Pidana, apabila notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh Undang-Undang atau apabila notaris telah melakukan perbuatan yang tidak benar atau melawan hukum, baik dengan sengaja atau karena kelalaiannya,

²⁹ Fauzan, Muhammad Iqbal, Isis Ikhwansyah, and Nanda A. Lubis, "Keabsahan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham yang dibuat oleh Notaris dalam Kaitannya dengan Pewarisan Saham Perseroan Terbatas," *ACTA DIURNAL*, Edisi Vol. 3 No. 2, 2020, hlm. 316.

³⁰ Putu Adi Purnomo Djingga Wijaya, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Dilakukan oleh Notaris Penggantinya", *Jurnal Perspektif*, Edisi Vol. 23 No. 2, 2018, hlm. 114.

³¹ Banjarnahor, Ellys Novita, "Kajian Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi yang Lahir Akibat Wanprestasi Hutang Piutang", *Premise Law Journal*, Edisi Vol. 18 No. 3, 2017, hlm. 165.

yang menimbulkan kerugian pihak lain, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan.

Kelalaian (*culpa*) notaris yang mengakibatkan kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh notaris dalam rangka menjalankan tugas pekerjaannya, dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain yang memerlukan jasa notaris sebagai akibat dari kesalahan tersebut, menimbulkan bagian tanggung jawab peran notaris. Karena perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atas kelalaian notaris yang sebelumnya perlu dibuktikan terlebih dahulu, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana ditentukan dengan undang-undang dan dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administrasi, maupun dari sudut pandang hukum pidana. Hal ini dimaksudkan agar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atas kelalaian notaris yang sebelumnya harus dibuktikan terlebih dahulu.

Maka suatu akta yang merupakan akta autentik (akta notaris) dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dapat menjadi tidak berarti sebagai alat bukti dalam perkara perdata apabila peresmian akta tersebut tidak sesuai dengan asas hukum yang berlaku dan bertentangan dengan Peraturan Jabatan Notaris. Dalam hal tersebut, penggugat mempunyai hak untuk mengajukan pertanggungjawaban dan gugatan terhadap notaris yang bersangkutan karena dianggap telah lalai dalam menjalankan tugasnya sebagai notaris. Sehubungan dengan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS DALAM**

MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH AKTA PERJANJIAN”

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah yang dapat ditarik adalah :

1. Bagaimana pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya dalam meresmikan akta yang tidak memenuhi syarat sah akta perjanjian?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan karena adanya kelalaian notaris dalam meresmikan akta yang tidak memenuhi syarat sah akta perjanjian ?

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitiannya dapat diuraikan, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya dalam meresmikan akta
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan karena adanya kelalaian notaris dalam meresmikan akta

C. Orisinalitas Penelitian

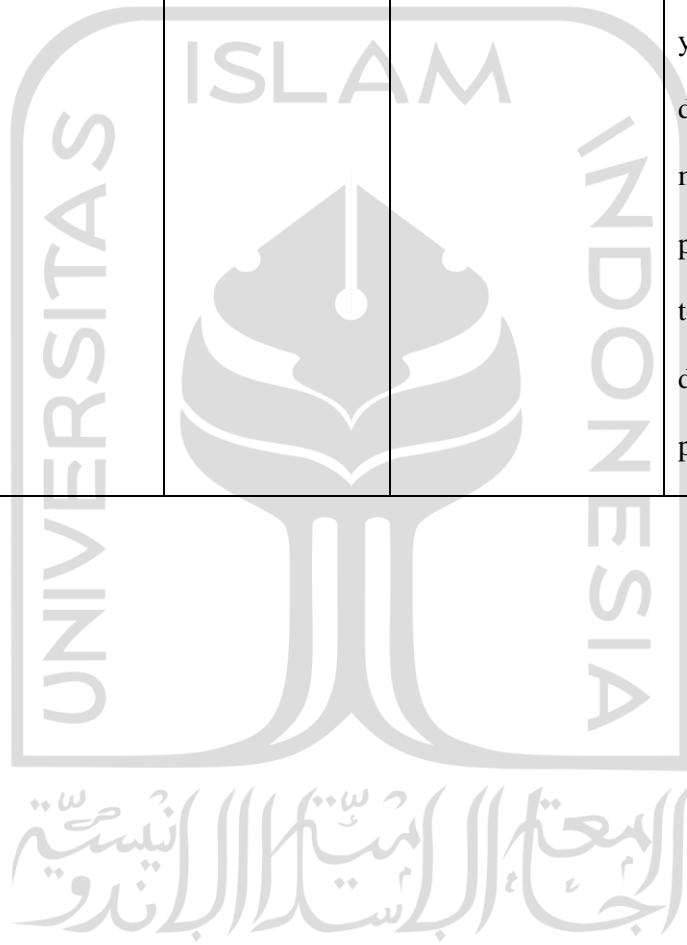
Berdasarkan pengamatan penulis, penelitian dengan judul tentang Pertanggungjawaban Atas Kelalaian Notaris Dalam Meresmikan Akta Yang

Tidak Memenuhi Syarat Sah Akta Perjanjian sampai saat ini belum pernah ada. Akan tetapi apabila ternyata pernah dilaksanakan penelitian yang sama atau sejenis, maka penelitian ini diharapkan dapat saling melengkapi. Adapun hasil penelitian yang berkaitan dengan judul yang diangkat oleh penulis antara lain:

| No. | Nama | Judul | Persamaan | Perbedaan |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | I Ketut Tjukup, I Wayan Bela Siki Layang, Nyoman A. Martana, I Ketut Markeling, Nyoman Satyayudha Dananjaya, I Putu Rasmadi Arsha Putra, Komang Widiana Purnawan, Made Diah Sekar Mayang Sari, Ketut Nihan Pundari dan Putu Ayu | Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata. | Menganalisis akta notaris (akta otentik) sebagai alat bukti dalam peristiwa hukum perdata, prosedur pembuatan akta otentik, kekuatan pembuktian akta otentik, serta upaya-upaya yang dapat digunakan untuk pembuktian dalam perdata. | Menganalisa terkait pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya dalam membuat akta perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain ataupun kliennya dan menganalisa upaya yang dapat dilakukan untuk menanggulangi serta perlindungan hukum terhadap korban dalam hukum perdata. |

| | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Ratih Tribuana, 2016 | | | |
| 2. | Fransisco Ch. Poa, Henry R. Ch. Memah, Marthin L. Lambonan, 2020 | Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Notaris Dalam Kesalahan Pembuatan Akta | Menganalisis Pengaturan hukum terhadap pertanggungjawaban hukum terhadap notaris dalam kesalahan pembuatan akta | Menganalisa terkait pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya dalam membuat akta perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain ataupun kliennya dan menganalisa upaya yang dapat dilakukan untuk menanggulangi serta perlindungan hukum terhadap korban dalam hukum perdata. |
| 3. | Borman, M. Syahrul, 2019 | Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Perspektf | Menganalisis tentang bagaimana perspektif Undang- Undang Jabatan Notaris terhadap | Menganalisa terkait pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya dalam membuat akta |

| | | | | |
|--|--|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Undang-Undang Jabatan Notaris</p> | <p>kedudukan notaris sebagai pejabat umum.</p> | <p>perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain ataupun kliennya dan menganalisa upaya yang dapat dilakukan untuk menanggulangi serta perlindungan hukum terhadap korban dalam hukum perdata.</p> |
|--|--|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



D. Tinjauan Pustaka

1. Notaris

Notaris merupakan pejabat umum (*private notary*), yang mana notaris ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk membantu melayani keluhan dan kebutuhan masyarakat terkait akta maupun alat bukti autentik yang dapat memberikan kepastian hubungan hukum perdata.³² Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang - undang ini.³³

Notaris berasal dari istilah latin "*nota literaria*" yang berarti suatu tanda atau aksara tertulis yang digunakan untuk menulis atau mencirikan pesan-pesan yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang disingkat (*stenografie*).

Menurut G.H.S Lumban Tobing, menjelaskan pengertian notaris yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”³⁴

³² Anto Mutriadi, “Implikasi Perdata Terhadap Integritas Jabatan Notaris”, *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Edisi Vol 4 No. 1, 2021, hlm. 349.

³³ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

³⁴ Laurensius Arliman, “Politik Hukum Kenotariatan Pasca Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris bagi Notaris dalam Menjalankan Jabatannya”, *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Edisi Vol. 9 No. 2, 2018, hlm. 115.

Sebelum dapat menjalankan tugasnya sebagai notaris, maka calon notaris diwajibkan mengucapkan sumpah atau janji berdasarkan kepercayaan yang dianutnya di hadapan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau pejabat yang ditunjuk dalam kedudukan tersebut.³⁵ Notaris dinilai sebagai figur yang dapat memberikan keterangan yang akurat dan dapat dipercaya, serta yang tanda tangan dan segel (stempel) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat dalam akta autentik yang telah dibuatnya.³⁶

Notaris mempunyai kecakapan untuk dapat membuat akta yang sah/autentik karena jabatan yang diembannya sebagai pejabat di bidang umum (pejabat umum). Hal ini berbeda dengan pegawai negeri, karena meskipun pegawai negeri adalah pejabat negara dan berkewajiban untuk melayani kepentingan umum, mereka bukanlah pejabat umum seperti istilah yang digunakan dalam Pasal 1868 KUHPerduta. Sebaliknya, mereka adalah pejabat negara.

“Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat.”³⁷

³⁵ Kadek Setiadewi, I Made Hendra Wijaya, “Legalitas Akta Notaris Berbasis *Cyber Notary* Sebagai Akta Otentik,” *Jurnal Komunikasi Hukum*, Edisi Vol. 6 No 1, 2020, hlm 127.

³⁶ Kerina Maulidya Putri, Ichsan Anwary, Diana Haiti, “Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama”, *Notary Law Journal*, Edisi Vol. 1 No. 2, 2017, hlm. 160.

³⁷ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hal ini notaris bukan merupakan pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan kepegawaian. Notaris tidak menerima gaji dari pemerintah (negara), melainkan notaris menerima honorarium dari kliennya.

Menurut A. W. Voors, pekerjaan notaris dari sebagian kekuasaan pemerintah sebagai pejabat umum untuk melaksanakan sebagian pekerjaan pemerintah dibagi menjadi 2 (dua) antara lain:³⁸

1. Pekerjaan ekstralegal diartikan sebagai pekerjaan yang dipercayakan kepada jabatan notaris dengan tujuan untuk menjamin dan memelihara kepastian hukum dimana mengutamakan kepentingan pihak yang lemah atau kurang pemahaman hukum, seperti memberikan penyuluhan hukum.
2. Pekerjaan legal yaitu pekerjaan lebih khusus yang diperintahkan berdasarkan Undang-Undang dan dikaitkan dengan peranan notaris sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian dari kewenangan yang diberikan oleh pemerintah, seperti:
 - a. Membuat *grosse* yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
 - b. Memberi kepastian waktu/tanggal;
 - c. Memberikan keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan;
 - d. Memberikan kepastian mengenai tanda tangan seseorang.³⁹

³⁸ Nola, Luthvi Febryka, "Peluang Penerapan *Cyber Notary* dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia", *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Edisi Vol. 2 No. 1, 2016, hlm. 80.

³⁹ *Ibid*, hlm. 81.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UUJN, *grosse* akta adalah salah satu salinan akta yang dapat dipergunakan sebagai pengakuan hutang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Menurut Abdul Ghofur, tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum dalam kaitannya dengan realitas material akta yang dibuatnya dapat dibagi menjadi 4 (empat) kategori yang berbeda, yaitu:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab notaris berdasar Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.⁴⁰

2. Akta Autentik

Akta merupakan suatu surat yang ditandatangani dan memuat suatu peristiwa-peristiwa dasar suatu perikatan yang sejak semula dibuat untuk dijadikan sebagai pembuktian. Sedangkan menurut Pitlo, akta merupakan surat yang ditandatangani dan dimaksudkan untuk dipakai sebagai bukti

⁴⁰ Fransisco Ch. Poae, Henry R. Ch. Memah, Marthin L. Lambonan, “Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta,” *Lex et Societatis*, Edisi Vol. 8 No. 4, 2020, hlm. 188.

untuk dipergunakan oleh seseorang sebagai tujuan dibuatnya surat tersebut.⁴¹

Akta autentik yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *authentieke akte van*.⁴² Akta autentik di Indonesia telah diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan pengertian akta autentik yaitu:

“Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang- Undang ini.”

Adapun yang dimaksud akta autentik yang disebutkan dalam Pasal 1808 KUHPerdata, yaitu :

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang;
- b. Dibuat oleh Pejabat Umum;
- c. Pejabat umum tersebut berwenang dimana akta itu dibuat.

Sedangkan Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan pengertian akta autentik sebagai:

⁴¹ Enju Juanda, “Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Edisi Vol. 4 No. 1, 2016, hlm. 29.

⁴² Carissa Janice, “Bagaimana Kekuatan Pembuktian Akta Notarial Terhadap Akta Dibawah Tangan Yang Disepakati Kedua Belah Pihak”, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Edisi Vol. 7 No. 2, 2023, hlm. 1647.

*“Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.*⁴³

Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukanlah akta autentik atau disebut juga akta dibawah tangan, ada beberapa perbedaan antara akta autentik dan akta yang dibuat dibawah tangan ialah:

Akta yang tidak memenuhi syarat dalam Pasal 1868 KUHPerdata tidak dapat dianggap sebagai akta autentik ataupun disebut sebagai akta dibawah tangan. Terdapat beberapa perbedaan antara akta autentik dan akta yang dibawah tangan, yaitu:⁴⁴

- a. Akta autentik sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata sebagai alat bukti yang sempurna dan memiliki kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap telah melekat pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dilakukan pembuktian lagi dan bagi hakim itu merupakan “Bukti wajib” (Verplicht Bewijs), maka dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta autentik itu palsu maka seseorang tersebut wajib membuktikan terkait kepalsuan akta tersebut.

⁴³ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁴ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, “Prinsip Kehatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Edisi Vol. 03 No. 1, hlm. 185.

Sehingga karena hal tersebut akta autentik memiliki kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materiil.

- b. Akta dibawah tangan bagi Hakim merupakan “Bukti Bebas” (*VRU Be wijs*) dikarenakan akta dibawah tangan baru bisa memiliki kekuatan bukti materiil apabila telah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru dapat terjadi, apabila pihak-pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta tersebut. Dengan demikian akta dibawah tangan berlainan dengan akta autentik, sebab apabila satu akta dibawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta dibawah tangan tersebut sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

Akta di bawah tangan telah diatur Pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

*“Yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.*⁴⁵

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, maka dapat diketahui bahwa terdapat dua bentuk macam akta yaitu akta yang dibuat oleh notaris (*relaas akta*) dan akta yang dibuat di hadapan

⁴⁵ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

notaris (*partij akta*). Akta yang dibuat oleh notaris merupakan suatu akta yang berisi pernyataan atau secara nyata menggambarkan secara autentik tindakan yang dilakukan dan yang diamati atau disaksikan oleh notaris sebagai pembuat akta tersebut. Di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris akta ini disebut juga akta yang dibuat oleh (*door*) notaris.⁴⁶

3. Pertanggungjawaban Notaris

Pertanggungjawaban adalah keadaan yang mengharuskan untuk menanggung segala sesuatunya (apabila terdapat suatu hal yang boleh atau dapat dituntut).⁴⁷ Seorang notaris, dalam menjalankan jabatannya mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesinya.⁴⁸

Terdapat 3 (tiga) bentuk pertanggungjawaban notaris, yaitu:

a. Pertanggungjawaban Administratif Notaris

Secara hukum administratif, notaris memiliki wewenang berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Tanggung jawab administrasi notaris merupakan bagian dari peran dan fungsi notaris. Tanggungjawab notaris tidak hanya membuat Akta yang mengikat secara hukum, tetapi juga pendaftaran dan pengesahan akta yang dibuat di bawah tangan.

Pertanggungjawaban administratif notaris ditentukan dari adanya suatu perbuatan notaris tersebut yang dapat dihukum atas

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 186.

⁴⁷ R.A. Antari Inaka Turingsih, "Tanggung jawab keperdataan bidang dalam pelayanan Kesehatan," *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Edisi Vol. 24 No. 2, 2012, hlm. 271.

⁴⁸ Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte", *Lex Renaissance*, Edisi Vol. 2, No. 1, 2017, hlm. 167.

adanya suatu pelanggaran yang melanggar unsur-unsur secara tegas yang sebelumnya telah diatur dalam UUJN. Dalam pembuatan akta autentik dapat dikategorikan telah melanggar syarat sah administrasi apabila dalam proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tertera di dalam UUJN.

b. Pertanggungjawaban Perdata Notaris

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, setiap perjanjian lahir baik karena persetujuan bersama maupun karena bekerjanya Undang-Undang. Pelanggaran perjanjian yang sebelumnya sudah disepakati disebut sebagai wanprestasi, tetapi pelanggaran terhadap kewajiban Undang-Undang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain disebut sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum dan dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Terdapat 3 (tiga) kategori ilmu hukum dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan (*intentional tort liability*);
2. Perbuatan melawan hukum tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian (*negligence tort liability*);

3. Perbuatan melawan hukum mutlak karena kelalaian (*strict liability*).

Pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian yang diderita sebagai akibat dari perbuatan yang telah dilakukan orang lain.

Konsep pertanggungjawaban ini dikaitkan dengan profesi notaris maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban terkait kesalahan atau kelalaian yang terjadi selama notaris menjalankan tanggung jawab dan peran yang berkaitan dengan jabatannya.

Sebagai pejabat yang membuat akta autentik, apabila notaris melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain akibat akta tersebut, baik dengan sengaja maupun karena kelalaiannya, maka notaris tersebut telah melanggar hukum. Seorang notaris dapat dikenakan akibat hukum berupa ancaman apabila kesalahan yang dilakukan oleh notaris dapat dibuktikan.⁴⁹ Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN diatur tentang:

*“dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris”.*⁵⁰

⁴⁹ Fransisco Ch. Poae, Henry R. Ch. Memah, Marthin L. Lambonan, “Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta,” *Lex et Societatis*, Edisi Vol. 8 No. 4, 2020, hlm. 118.

⁵⁰ Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Prinsip kehati-hatian harus diterapkan oleh notaris karena merupakan profesi yang kewajiban dan kewenangannya diatur dengan undang-undang. Ketika seorang notaris melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku saat melakukan tugasnya, mereka harus bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaiannya.

E. Definisi Operasional

Dalam memberikan penjelasan serta batasan dalam pengerjaan penelitian ini, maka penulis menyertakan definisi operasional sebagai cakupan mengenai penelitian ini yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Akta autentik adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
3. Pertanggungjawaban adalah keadaan yang mengharuskan untuk menanggung segala sesuatunya (apabila terdapat suatu hal yang boleh atau dapat dituntut).
4. Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum.

F. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian hukum yang mengandalkan data sekunder untuk mendukung temuannya. Konsep penelitian dalam penulisan ini memiliki tujuan untuk menghubungkan suatu peristiwa hukum dengan sumber data primer dan sumber data sekunder yang akan penulis gunakan sebagai penunjang dalam penelitian skripsi ini.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan atau *statue approach*. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa Undang-Undang dan regulasi yang berhubungan dengan masalah hukum yang akan diteliti.

3. Objek Penelitian

Objek yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

- a. Pertanggungjawaban notaris;
- b. Akta perjanjian.

4. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka digunakan bahan hukum, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer yang di gunakan dalam penelitian ini terdiri atas:
- 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.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
- 1) Buku-buku.
 - 2) Jurnal.
 - 3) Artikel-artikel *Online*.
- c. Bahan Hukum Tersier digunakan sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedia.

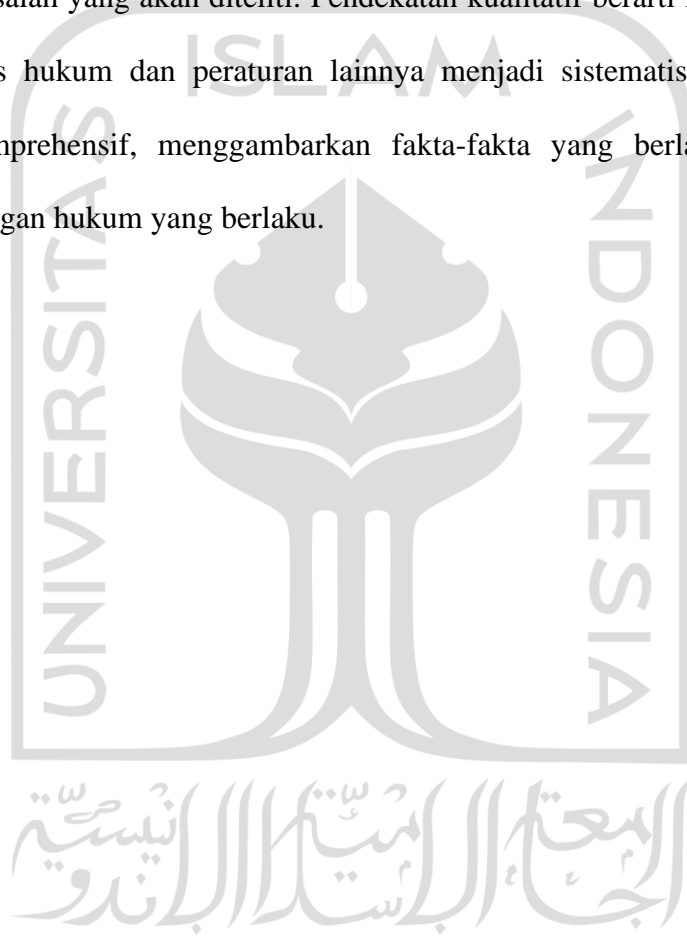
5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan, yaitu dengan pengumpulan data dari buku-buku, dokumen-dokumen, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek

penelitian yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

6. Analisis Data

Data dianalisis secara sistematis melalui pendekatan kualitatif. Sistematis melalui evaluatif, dimana data diambil berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Pendekatan kualitatif berarti menghubungkan asas hukum dan peraturan lainnya menjadi sistematis, kualitatif, dan komprehensif, menggambarkan fakta-fakta yang berlaku dan terkait dengan hukum yang berlaku.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOTARIS, DAN MACAM AKTA PERJANJIAN

A. Perjanjian pada Umumnya

1. Pengertian perjanjian

Perjanjian dalam arti luas tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.⁵¹

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵² Hukum perjanjian diatur di dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk dianggap berjanji melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal perjanjian sedangkan pihak yang lain mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaannya.⁵³

⁵¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.289.

⁵² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. XVI, PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1.

⁵³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 9.

Masyarakat memiliki banyak kepentingan yang semuanya dapat dipenuhi melalui perjanjian. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan dari para pihak yang melakukan perjanjian).

Ada beberapa macam perjanjian tertulis yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian dibawah tangan yaitu perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian namun tidak memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Apabila dikemudian hari ada keberatan atau perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak dalam perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwasannya keberatan pihak ketiga tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak dalam perjanjian tersebut. Kesaksian tersebut tidak mempengaruhi kekuatan hukum isi perjanjian.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris merupakan akta yang dibuat dihadapan

dan dimuka pejabat yang berwenang, pejabat yang berwenang yaitu adalah notaris, camat, PPAT dan lain lain. Dokumen perjanjian ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan

2. Syarat Sah Perjanjian

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian lahir apabila terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun ada hal lain yang harus diperhatikan dalam proses perjanjian yaitu syarat sah suatu perjanjian atau kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. Sepakat kepada mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan para pihak ini merupakan unsur yang sifatnya mutlak untuk sah nya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun di akhir harus disetujui oleh para pihak yang bersangkutan. Kesepakatan merupakan suatu syarat logis karena dalam perjanjian setidaknya-tidaknya ada dua orang yang saling berhadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi.⁵⁴ Dalam pembentukan kata sepakat terdapat unsur penawaran dan unsur penerimaan, kata sepakat adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan.⁵⁵ Adanya

⁵⁴ J.Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 128.

⁵⁵ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm. 168-169.

kebebasan bersepakat kepada para pihak terjadi dengan secara tegas yaitu mengucapkan kata sepakat atau tertulis dan juga dapat terjadi dengan secara diam yaitu dengan suatu sikap atau isyarat.⁵⁶ Kata sepakat harus dipahami, diberikan tanpa kekeliruan (*dwaling*), dan diperoleh tanpa paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*).

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian atau perikatan.

Kecakapan bertindak merupakan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.⁵⁷ Sebagaimana dalam Pasal 330 KUHPerdara, seseorang dianggap cakap hukum apabila telah berumur 21 tahun, atau bagi seorang laki-laki dapat dikatakan cakap hukum apabila belum berumur 21 tahun telah menikah.⁵⁸

Dalam Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perkawinan) menyebutkan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berdasar di bawah kekuasaan orang tua atau ditentukan bahwa anak berada dibawah kekuasaan orang tua atau wali sampai ia berusia 18 tahun.⁵⁹ Undang-Undang

⁵⁶ Kansil, *Op.Cit*, hlm. 224.

⁵⁷ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Inominat di Indonesia*, PT.Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 24.

⁵⁸ Kansil, *Op.Cit*, hlm. 225.

⁵⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 177.

perkawinan lebih baru daripada KUHPerdota dan sifatnya nasional, dengan demikian berdasarkan asas *lex posteriori derogate legi priori*, maka Undang-Undang perkawinan dijadikan dasar untuk menentukan batasan umur yaitu 18 (delapan belas) tahun. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdota menyatakan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ada dibawah pengampuan, wanita yang sudah bersuami (ketentuan ini telah dihapus oleh Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan). Maka akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

- c. Suatu hal tertentu dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak.

Hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang jelas bentuk dan keadaannya.⁶⁰ Objek perjanjian tersebut bermacam macam, dapat berupa barang maupun jasa, dapat juga tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu dalam kontrak disebut juga sebagai prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Buku III KUHPerdota mengatur persyaratan

⁶⁰ R.Subekti, *Op.Cit*, hlm 136.

tentang objek tertentu dalam perjanjian, jika objek perjanjian tersebut berupa barang sebagai berikut:

- 1) Barang yang menjadi objek perjanjian hanya barang yang dapat diperdagangkan saja (Pasal 1332 KUHPerdara).
- 2) Barang tersebut harus sudah dapat ditentukan jenisnya, pada saat perjanjian dibuat. Barang tersebut tidak ditentukan asal jumlahnya kemudian dapat dihitung atau ditentukan (Pasal 1333 KUHPerdara).
- 3) Barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian, tetapi tidak dibolehkan terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum dibagikan atau belum menjadi milik ahli waris (Pasal 1334 KUHPerdara).

Dalam hukum Islam *Mahallul 'Aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut :

- a) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, seperti menjual anak hewan yang masih di dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Alasannya, bahwa sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada.
- b) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah

Pada dasarnya, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Ahmad Azhar Basyir berpendapat bahwa, benda yang bukan milik seseorang tidak boleh dijadikan objek perikatan. Hal ini tidak dibenarkan dalam syariah.

c) Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh 'aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya.

d) Objek dapat diserahterimakan

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati.⁶¹

d. Suatu sebab yang halal.

Sebab atau kausa suatu perjanjian dimana tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak, bahwa kontrak ini tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁶² Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, namun maksud dari sebab yang halal disini bukan kepada batin

⁶¹ Novi Ratna Sari, "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam," *Jurnal Repertorium* Edisi Vol. 4 No. 2, 2017, hlm. 81.

⁶² Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 13.

dari tujuan mengadakan perjanjian namun ada pada isi perjanjian yang tertuang dalam kesepakatan.⁶³ Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu sebab yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan kesusilaan dan apabila perjanjian ini tidak memenuhi syarat maka akan batal demi hukum.

Syarat-syarat diatas tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak agar perjanjian dianggap sah menurut hukum , apabila syarat-syarat diatas telah terpenuhi , maka menurut Pasal 1338 KUHPerdara , perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam ilmu hukum terdapat beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik. Menurut Ridwan khairandy, menyebutkan dalam suatu perjanjian dikenal empat asas yang berkaitan yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya kontrak, asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik, dengan pengertian sebagai berikut:⁶⁴

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum yang mengatur. Di dalam suatu kontrak para pihak

⁶³ Sri Soedewi Masjchon, *Op.Cit*, hlm. 319.

⁶⁴ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, hlm.84.

prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan dalam mengatur isi dalam kontrak tersebut. Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia berkaitan dengan sistem terbuka yang dianut buku III KUHPerdara yang merupakan hukum pelengkap dan boleh dikesampingkan oleh para pihak. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengakui asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan bahwa perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.⁶⁵ Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.⁶⁶

b. Asas Konsensualisme

Jika suatu kontrak sudah dibuat, maka ia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu yang memang disyaratkan untuk tertulis.

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak

Menurut asas ini kesepakatan para pihak mengikat seperti undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut. Dari perjanjian tersebut menimbulkan kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, berdasarkan hal tersebut para pihak bebas mempertemukan kehendaknya masing masing, hal ini yang

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 87.

⁶⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 84.

menjadi dasar kontrak tersebut. Asas kekuatan mengikatnya kontrak merupakan asas yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian.

d. Asas Itikad Baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad yang baik, itikad dalam perjanjian ada 2 yaitu itikad baik pra kontrak (*pracontractual good faith*) dan itikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu dalam isi perjanjiannya, isi perjanjian harus rasional dan patut. Itikad baik dalam pengertian objektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat

B. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris secara terminologi memiliki asal kata dari *nota* dan *literaria* dimana artinya karakter atau tanda tulisan. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti dari notaris sendiri ialah seorang yang memperoleh/diberikan kuasa dari pemerintah untuk menyaksikan serta mengesahkan bermacam akta, surat wasiat, surat perjanjian, dan sebagainya. Habib Adjie dalam tulisannya memberikan definisi atas kata notaris yaitu sebagai pejabat umum dengan wewenang membuat suatu akta autentik atas seluruh perjanjian, perbuatan, serta penetapan yang diwajibkan oleh peraturan

umum dan/atau yang memiliki kepentingan diharapkan untuk dinyatakan dalam sebuah akta autentik.

Ketentuan yang terkandung di dalam Pasal 1 Nomor 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa notaris yakni pejabat umum dengan wewenang untuk membuat akta autentik serta memiliki kewenangan yang lain seperti yang diuraikan dalam perundang-undangan atau berdasarkan kepada undang-undang yang lain.⁶⁷ Tugas notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum⁶⁸

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah negara, notaris diberikan wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam perihal membantu membuat perjanjian, membuat akta pengesahan dan sebagainya namun meskipun disebut sebagai pejabat umum notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum. Dengan

⁶⁷ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jabatan Notaris.

⁶⁸ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 40.

demikian pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta autentik dan notaris sebagai pejabat umum kepadanya. Notaris sudah pasti pejabat umum, namun pejabat umum belum tentu notaris karena pejabat umum juga disandang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang.⁶⁹ Dengan demikian dapat dipahami bahwa notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh pemerintah untuk membuat alat bukti autentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna.

Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah namun memperoleh gaji dari honorium kliennya.⁷⁰ Notaris harus memiliki keterampilan profesi hukum untuk menjalankan profesinya, agar sesuai dengan ketentuan dan kaidah hukum demi kepentingan masyarakat. Dalam melaksanakan tugas dan jabatan notaris harus mematuhi kode etik jabatan notaris demi menjaga harkat martabatnya sebagai pemegang jabatan notaris yang profesional.

Untuk menjalankan jabatannya maka notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 UUJN, yang mengatur syarat untuk dapat diangkat sebagai notaris yaitu:⁷¹

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;

⁶⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Ctk. Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 20.

⁷⁰ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia

⁷¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT.Reflika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 55-56.

- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S-2) Kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris; dan
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.

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 autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.⁷² Kewenangan notaris secara normatif

⁷² Secara 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

dikelompokan dalam tiga kewenangan yaitu kewenangan yang akan ditentukan kemudian, kewenangan khusus dan kewenangan umum, terhadap kewenangan-kewenangan tersebut maka akan berdampak adanya kewajiban notaris untuk melayani berbagai macam keperluan masyarakat.

Setiap wewenang yang diberikan kepada suatu jabatan harus ada aturan hukumnya, sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Jika seseorang notaris dalam hal ini melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang sudah ditentukan maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.

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

- (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.

sebagai alat bukti, (2) berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwa tindakan hukum tertentu wajib menggunakan atau dibuat dalam bentuk akta otentik.

(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.”

Kewenangan notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris dalam membuat akta autentik merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang secara normatif diatur melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun

2014 tentang Jabatan Notaris tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kewenangan tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan aturan Undang-Undang yang berlaku, apabila kewenangan tersebut dilanggar maka akan menimbulkan akibat pertanggungjawaban hukum. 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 Manusia⁷³

3. Larangan Notaris

Dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat publik, notaris memiliki larangan-larangan yang harus dihindari dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam UUN, larangan tersebut merupakan sesuatu yang harus ditaati karena berkaitan dengan profesi jabatan yang diembannya sebagai pejabat publik. Menurut Supriadi dalam bukunya yang menyebutkan bahwa dalam salah satu rumusan mengenai kode etik notaris, dicantumkan larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan oleh anggota notaris sebagai berikut: ⁷⁴

- a. Melakukan tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan tetapi tidak terbatas pada tindakan berupa memasang iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda, antara lain :

⁷³ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 78.

⁷⁴ Supriadi, *Op.Cit*, hlm. 52-53.

- 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala, terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan selamat, dukungan, sumbangan uang atau apapun. Pemuatan dalam buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi;
 - 2) Mengirimkan karangan bunga atas kejadian apapun kepada siapa pun yang dengan itu nama anggota terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun tak terbatas;
 - 3) Mengirim orang-orang selaku *salesman* ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien atau akta.
- b. Memasang papan nama yang besarnya melewati batas kewajaran atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor anggota yang bersangkutan.
 - c. Mengajukan permohonan baik lisan maupun tertulis kepada instansi-instansi, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga untuk ditetapkan menjadi notaris dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, baik tanpa apalagi disertai penurunan tarif yang jumlah/besarnya tidak rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi tersebut.
 - d. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta rancangan yang rancangannya telah disiapkan oleh notaris lain. Anggota yang bersangkutan wajib menolak permintaan, atau

anggota boleh memenuhi permintaan tersebut setelah mendapatkan izin dari notaris pembuat rancangan.

- e. Berupaya atau menghalalkan segala cara untuk seseorang agar berpindah dari notaris lain kepadanya, baik upaya tersebut langsung ditunjuk lain kepada klien atau melalui perantara lain.
- f. Menempatkan pegawai atau asisten di satu atau di beberapa tempat di luar kantor yang bersangkutan, dimana pegawai atau asisten tersebut ditugaskan untuk menerima klien yang akan membuat akta kemudian pegawai atau asisten tersebut membuat akta dan pegawai atau karyawan tersebut meminta notaris untuk ditandatangani di rumahnya.
- g. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani oleh klien.
- h. Menjelek-jelekan atau menjatuhkan sesama rekan notaris atau klien untuk ditandatangani atau mempermasalahkan akta yang dibuat oleh rekan notaris contohnya apabila ada kesalahan yang dibuat oleh sesama rekan notaris maka wajib memberitahukan kepada rekan notaris tersebut agar tidak terjadi kembali.
- i. Menahan berkas seseorang agar orang tersebut membuat akta kepada notaris yang menahan berkas tersebut.
- j. Dilarang membentuk kelompok Ikatan Notaris Indonesia (yang tidak merupakan salah satu seksi dari organisasi INI) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi, atau lembaga secara

khusus atau eksekutif, dan menutup kemungkinan bagi anggota lain untuk berpartisipasi.

Berdasarkan Kehakiman dan HAM RI Nomor: M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan yaitu notaris dilarang:⁷⁵

- a. Membuka kantor cabang atau kantor lebih dari satu;
- b. Melakukan tindakan atau perbuatan yang dapat merendahkan harkat martabatnya sebagai pejabat notaris;
- c. Meninggalkan daerah kerja lebih dari tiga hari , kecuali ada izin dari pejabat yang berwenang atau dalam keadaan cuti;
- d. Mengadakan promosi yang menyangkut jabatan notaris melalui media cetak atau media elektronik;
- e. Membacakan dan menandatangani akta diluar wilayah kerja notaris yang bersangkutan
- f. Menyimpan protokol setelah notaris yang bersangkutan diberhentikan oleh Menteri;
- g. Merangkap jabatan sebagai ketua atau anggota lembaga tinggi negara tanpa adanya cuti jabatan;
- h. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- i. Merangkap jabatan sebagai pembuat akta tanah di luar wilayah kerja notaris;

⁷⁵ Pasal 18 Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor: M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan.

j. Menolak calon notaris magang di kantornya.

Sebagai pengemban jabatan notaris, notaris tidak boleh berbuat semaunya dan harus sesuai dengan kode etik jabatan notaris. Notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai kesuksesannya, notaris harus menjaga harkat dan martabatnya demi menghindari hal-hal yang dapat merugikan diri notaris sendiri, klien, organisasi profesi, negara maupun masyarakat pada umumnya. Notaris harus patuh dan taat terhadap ketentuan pelaksanaan jabatan maupun kode etik profesinya.⁷⁶

Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, jika larangan dilanggar maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris “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.”⁷⁷

⁷⁶ Teguh Pambudi, *Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 di Kota/Kabupaten Banyuwangi*, Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Gadjah Mada, hlm. 15.

⁷⁷ Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

4. Asas-asas pelaksanaan tugas notaris

Untuk kepentingan pelaksanaan tugas Jabatan Notaris dikenal beberapa asas, asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :⁷⁸

a. Asas Persamaan

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat notaris tidak boleh membeda-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan sosial, ekonomi, SARA, maupun alasan lainnya. Alasan tersebut tidak dapat dibenarkan untuk dilakukan oleh notaris dalam melayani masyarakat, alasan yang dapat diterima apabila ada alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa notaris dapat tidak memberikan jasanya kepada orang tersebut.

b. Asas Praduga Sah

Asas ini sebagai wujud agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap rechmatig sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio ltae causa*, yang maksudnya keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.⁷⁹

c. Asas Kepercayaan

⁷⁸ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm 33-38.

⁷⁹Paulus Efendi Lotulung, *Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Ctk. Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 118.

Notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna membuat akta tersebut. Notaris harus memegang janji atau sumpah yang sudah dilaksanakan sebelum ia mengemban profesi notaris tersebut. Notaris harus dapat dipercaya dalam pelaksanaan tugasnya dan juga amanah. Asas kepercayaan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa jabatan notaris dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara notaris dengan kliennya. Keinginan masyarakat untuk membuat akta autentik kepada notaris, semata-mata dilandasi oleh rasa percaya dari masyarakat kepada notaris. Asas kepercayaan disebut juga sebagai *legal expectation*, harapan-harapan yang ditimbulkan sebisa mungkin harus dipenuhi. Bentuk dari jabatan notaris sebagai jabatan kepercayaan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN yang menyatakan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur...”

d. Asas Kecermatan

Dalam mengambil suatu tindakan maupun keputusan notaris harus selalu berhati-hati dan harus cermat. Meneliti semua keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta agar kedepannya tidak ada kesalahan yang dapat merugikan notaris itu sendiri maupun kliennya. Notaris harus cermat dan teliti dalam

mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak yang berkepentingan.

Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama.

e. Asas Proporsionalitas

Notaris memiliki kewajiban untuk mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar kepentingan para pihak terjaga dan dapat dituangkan kedalam akta notaris secara proporsional. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan notaris. Notaris harus mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak tersebut. Asas ini lebih mengutamakan kepada keseimbangan antara hak dan kewajiban. Asas proporsionalitas ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf (a), yang menyatakan bahwa dalam menjalankan tugasnya notaris wajib tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

f. Asas Pemberian Alasan

Akta yang dibuat dihadapan atau tidak dihadapan notaris harus memiliki alasan dan fakta yang mendukung dalam pembuatan akta tersebut. Para pihak yang berkaitan harus menjelaskan apa alasan dari pembuatan akta tersebut dan tujuan dari pembuatan akta tersebut supaya notaris dapat memahami maksud dari pembuatan akta tersebut dan dapat menilai apakah pembuatan akta dapat dilakukan atau tidak berdasarkan alasan yang diberikan oleh para pihak.

g. Asas Kepastian Hukum

Dalam menjalankan tugasnya notaris harus berpedoman kepada aturan hukum yang berlaku baik dalam tindakannya maupun pengambilan keputusan. Dengan bertindak sesuai dengan aturan hukum maka notaris memberikan kepastian kepada para pihak bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris tersebut telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan yang wajib dipatuhi oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang berhubungan dengan segala tindakannya. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada para pihak yang berkepentingan untuk mengetahui apa yang dikehendaki dari padanya sebagaimana yang tertuang di dalam akta autentik.

Apabila notaris tidak jujur dalam menjalankan profesinya, maka notaris tersebut tidak memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Bukannya kepastian hukum yang akan didapat oleh para pihak, justru sebaliknya akan menyebabkan para pihak atau salah satu pihak kehilangan hak karena tidak adanya kepastian hukum yang didapat.⁸⁰

h. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus dapat menentukan apakah tindakan para pihak yang menghadap notaris tersebut dapat dituangkan kedalam akta notaris atau tidak. Berkaitan dengan asas pemberian alasan, dimana notaris berhak untuk mengetahui dan menilai alasan dan fakta yang diberikan oleh para pihak yang menghadap tersebut bisa dituangkan kedalam akta atau tidak. Notaris memiliki peranan untuk menentukan tindakan dapat dituangkan atau tidak dan keputusan notaris yang diambil harus berdasarkan pada ketentuan hukum.

i. Asas Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Penyalahgunaan wewenang maksudnya adalah apabila tindakan yang dilakukan notaris diluar dari wewenang yang sudah ditentukan untuk pengemban jabatan notaris. Jika notaris melakukan perbuatan diluar kewenangannya dan pada akhirnya

⁸⁰ Habib Adjie II, *Op.Cit*, hlm. 83.

merugikan para pihak maka para pihak dapat menuntut notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi tindakan hukum yang merugikan para pihak. Sebagaimana dalam Pasal 15 UUJN dijelaskan batas kewenangan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

j. Asas Profesionalitas

Bentuk profesionalitas seorang notaris dilihat dari menjalankan tugas jabatannya dalam melayani masyarakat. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d, menyatakan bahwa notaris dapat memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan UUJN. Asas ini mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan (UUJN) yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatan notaris.

5. Etika profesi jabatan notaris

Dalam menjalankan jabatannya selain mengacu kepada undang-undang jabatan notaris, notaris juga harus bersikap dengan etika profesi jabatannya. Etika profesi adalah sikap etis yang dituntut untuk dilakukan dan dipenuhi oleh profesional dalam mengemban profesinya. Notaris harus menjaga harkat dan martabatnya.

Etika profesi jabatan notaris diatur di dalam kode etik notaris. Kode etik notaris merupakan suatu tuntutan bimbingan, atau pedoman moral dan kesusilaan untuk profesi notaris. Dasar hukum dari kode etik notaris sendiri adalah berdasarkan keputusan kongres dan peraturan perundang-undangan.

Kode etik notaris dibuat berdasarkan kenyataan bahwa notaris sebagai pengemban profesi merupakan orang yang memiliki keahlian dalam bidang hukum kenotariatan sehingga dikatakan mampu untuk memenuhi dan melayani kebutuhan masyarakat yang kaitannya dengan bidang hukum kenotariatan. Notaris sendiri bertanggung jawab atas pelayanan yang ia berikan kepada masyarakat.

Kode etik telah mengatur mengenai hal yang harus ditaati dan dihindari oleh notaris dalam menjalankan jabatannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai organisasi pada kongres luar biasa di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005 telah menetapkan ketentuan kode etik yang terdapat pada Pasal 13 Anggaran Dasar.

Kode etik mengatur kewajiban, larangan, dan pengecualian yang harus ditaati oleh semua anggota organisasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 perubahan kode etik notaris tahun 2015, pengertian kode etik notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan ikatan notaris di Indonesia berdasarkan keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur oleh peraturan perundang-undangan dan berlaku bagi semua anggota organisasi.

6. Kelalaian notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, karena akta autentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna apabila diajukan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan. Apabila akta autentik diajukan sebagai alat bukti dalam persidangan maka tidak diperlukan alat bukti pendukung lain karena akta autentik telah dipastikan kebenarannya. Maka dari itu dalam proses pembuatan akta autentik harus dilakukan dengan cermat dan hati-hati.

Notaris yang melakukan kelalaian yang pada akhirnya merugikan klien maupun dirinya sendiri, maka perbuatan dari notaris tersebut bisa dimintai pertanggungjawaban. Kewajiban notaris adalah untuk membuat akta sesuai dengan permintaan para pihak, namun permintaan tersebut harus sesuai dengan aturan dan tidak bertentangan. Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuatnya telah sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan para pihak dalam akta tersebut bisa terlindungi dengan adanya akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

Notaris dalam proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Sebagaimana dalam Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa “dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris”.

Seorang notaris apabila terbukti melakukan kelalaian sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum dan merugikan pihak dalam akta tersebut maka pihak tersebut dapat meminta pertanggungjawaban atas kesalahan yang notaris tersebut perbuat. Diwajibkan untuk memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada para pihak yang dirugikan tersebut.

Notaris harus bertanggung jawab atas kelalaian yang diperbuat, dan apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi karena para pihak tersebut dan notaris sudah menjalankan kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku maka notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Notaris bisa dimintai pertanggungjawaban apabila notaris tersebut melakukan kelalaian dalam proses pembuatan akta tersebut sehingga karena kelalaian tersebut akta tersebut menjadi tidak sah dan merugikan para pihak dalam akta tersebut. Kelalaian yang dapat dimintai pertanggungjawaban apabila notaris melakukan kesalahan dalam penulisan dalam akta yang tidak sesuai dengan apa yang disepakati para pihak sehingga tidak sesuai dengan syarat sah akta perjanjian.

Pasal 41 UU perubahan atas UUN menentukan adanya sanksi perdata, apabila notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau notaris melakukan pelanggaran atas Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 UU perubahan atas UUN maka akta notaris tersebut hanya memiliki status pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Apabila akta notaris tersebut hanya memiliki status

pembuktian sebagai akta dibawah tangan maka akan tidak sempurna, ketika akta memiliki status pembuktian tidak sempurna tentunya akan merugikan para pihak dalam akta tersebut sehingga bagi para pihak yang menderita kerugian dibolehkan untuk menuntut penggantian.

Perihal kelalaian yang pada akhirnya menyebabkan timbulnya perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan ataupun karena kesalahan yang tidak sengaja karena kurangnya kehati-hatian. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani “Tidak kurang hati-hati”.⁸¹

Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila kelalaian yang dilakukannya terdapat unsur kesalahan yang dilakukan dan perlu dilakukannya pembuktian terhadap unsur kelalaian tersebut.

C. Ketentuan Akta Notaris

Pasal 38 ayat (2) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa pada awal atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Pasal 44 ayat (1) UUJN pada akhir akta wajib dicantumkan dan tanda tangan notaris. Pencantuman nama notaris pada awal akta dan pencantuman nama dan tanda tangan notaris di akhir akta merupakan perintah dari Undang-Undang Jabatan Notaris karena merupakan syarat formal dari akta notaris.

Syarat formal apabila tidak terpenuhi maka sebagian atau seluruhnya sebagaimana disyaratkan pada Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, maka

⁸¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, ALUMNI, Bandung, 1998, hlm. 279.

akta notaris tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak sebagaimana dalam Pasal 1869 KUHPerdato.⁸²

Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang datang menghadap notaris. Sehingga isi akta tersebut merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak tersebut bukan dari notaris itu sendiri. Notaris hanya membantu untuk menuangkan keinginan dari para pihak tersebut agar terjaga keutuhannya sehingga dituliskan dalam akta.

Dalam Hukum Acara Perdata, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum, terdiri dari:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.⁸³ Akta autentik maupun akta dibawah tangan keduanya harus memenuhi unsur unsur sah nya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 BW, dan secara materiil mengikat para pihak yang

⁸² Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸³ Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

membuatnya (Pasal 1338 BW) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Akta notaris sebagai akta autentik yang dibuat dihadapan atau oleh notaris yang telah memenuhi syarat dalam undang-undang. Akta notaris sudah pasti akta autentik, namun akta autentik belum tentu akta notaris karena akta autentik bisa juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.

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

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
4. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris;
5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

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

Dalam Pasal 1 angka 7 UUJN menentukan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) UUJN disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Pembuatan akta notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka notaris tidak akan membuat akta tersebut.

Akta dibuat sesuai keinginan dan kepentingan dari para pihak, namun notaris sendiri dapat memberikan saran kepada para pihak tersebut dan dituangkan ke dalam akta notaris, meskipun demikian saran yang digunakan tersebut tetap

dituangkan sebagai keinginan para pihak bukan saran atau pendapat dari notaris tersebut.

Pengertian diatas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta notaris, dimana notaris tetap berada diluar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul berapa pihak tersebut menghadap notaris yang tercantum dalam bagian awal akta notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut dalam akta dan semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku dalam hal ini UUN.

Aspek materiil dari akta notaris segala hal yang tertuang harus dinilai benar sebagai pernyataan atau keterangan notaris dalam akta relaas, dan harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak dalam akta partij (pihak), hal apa saja yang harus ada secara materiil dalam akta harus mempunyai batasan tertentu. Menentukan batasan tersebut tergantung dari apa yang dilihat, didengar oleh notaris atau yang dinyatakan, diterangkan oleh para pihak dihadapan notaris.

Bahan dasar untuk membangun struktur akta notaris yaitu berasal dari keterangan atau penjelasan dari para pihak atau hasil wawancara dengan para pihak dan juga bukti yang diberikan kepada notaris, ada beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur akta notaris, yaitu:

1. Latar belakang yang diperjanjikan
2. Identifikasi para pihak (subjek hukum)

3. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan
4. Membuat kerangka akta
5. Merumuskan substansi akta :
 - a. Kedudukan para pihak
 - b. Batasan - batasan (yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum
 - c. Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaan
 - d. Pilihan hukum dan pilihan pengadilan
 - e. Klausul penyelesaian sengketa
 - f. Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada)

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris sendiri 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
 - c. Akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun ; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak;
 - d. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta:
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian penanda tangan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
 - c. Nama lengkap, tempat kedudukan pekerjaan, tempat tanggal lahir, tempat tinggal dari 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.

D. Perjanjian & Syarat Sah Perjanjian Menurut Islam

Perjanjian dalam Hukum Islam khususnya Al-Quran sendiri setidaknya ada dua istilah yaitu kata akad (*al-'aqdu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*), Akad atau *al-'aqdu* dalam bahasa Arab berarti ikatan, atau perjanjian dan kesepakatan. Kata *'aqdu* (atau *al'aqd*) sendiri mengacu pada terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji

tersebut, serta menyatakan suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, sehingga terjadilah perikatan dua buah janji dari orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dan yang lain, yang kemudian disebut perikatan (*'aqd*).

Dalam istilah leksikal, akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab ialah ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (*hissyy*) maupun tidak nampak (*ma'nawy*). Kamus al-Mawarid, menterjemahkan *al-'Aqd* sebagai kontrak dan perjanjian. Sementara menurut pendapat pakar Hukum Islam, Subhi Mahmasaniy mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan di antara ijab dan qabul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan.⁸⁴

Menurut para ulama untuk memenuhi suatu akad harus dipenuhi terlebih dahulu rukun dan syaratnya. Rukun menunjukkan ada dan tidak adanya suatu perbuatan, di sisi lain syarat merupakan bagian dari rukun tetapi bukan esensi dari perbuatan. Untuk itu harus dipenuhinya syarat dan rukun berupa:

1. Ijab dan qabul;
 - a. Ijab dan qabul menunjukkan maksud dari kedua belah pihak;
 - b. Ijab dan qabul harus selaras;
 - c. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu tempat dan terhubungkan satu sama lain;
 - d. *Mukallaf*, artinya kompeten melakukan akad;
2. Obyek akad;
 - a. yaitu ada dan nyata, baik untuk saat ini atau di masa akan datang;

⁸⁴ Masriani, Yulies Tiena, "Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris dalam Ekonomi Islam," *Serat Acitya*, Edisi Vol. 4 No. 1, 2015, hlm. 33.

- b. halal;
- c. dapat diselaraskan.

3. Tujuan akad sesuai dengan syariat

Jika akad itu melanggar aturan Al-Qur'an dan Hadits Nabi Saw, seperti barang-barang haram (khamr) dan babi adalah bertentangan dengan syariat.⁸⁵

Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan. Adapun mengenai syarat sah nya perjanjian tersebut diantaranya adalah :

1. Adanya subjek Perikatan (*Al'Aqidin*);
2. Adanya objek perikatan (*Mahallul 'Aqd*);
3. Tujuan perikatan (*Maudhu 'ul'Aqd*);
4. Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*).

Dalam hukum Islam kesepakatan biasanya diekspresikan dengan kata Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*) adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 34.

Para ulama *fiqih* mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab qabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut :

- a. *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- b. *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul;
- c. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ada keraguan sedikitpun, tidak berada dibawah tekanan dan tidak berada dalam keadaan terpaksa.



BAB III
PERTANGGUNGJAWABAN ATAS KELALAIAN NOTARIS
DALAM MERESMIKAN AKTA YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT
SAH AKTA PERJANJIAN

A. Pertanggungjawaban notaris atas kelalaian dalam meresmikan akta yang tidak memenuhi syarat sah akta perjanjian

Suatu konsep Hans Kelsen terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawab mutlak (*absolute responsibility*).⁸⁶

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya(kalau ada hal yang boleh dituntut, dipersalahkan dan sebagainya).⁸⁷ Dalam kamus hukum sendiri, tanggungjawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

Pertanggungjawaban harus memiliki dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut kepada orang lain sekaligus

⁸⁶ Jimly Assiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2021, hlm. 61.

⁸⁷ W.J.S.Poerwadarminta, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1982, hlm. 1014.

berupa hal yang dapat melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.⁸⁸

Abdulkadir Muhamamr menyatakan bahwa dalam teori tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, diantaranya:

1. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
3. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), hal ini didasarkan kepada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap harus bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.⁸⁹

Sebagaimana dalam UUJN sudah diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris harus

⁸⁸ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

⁸⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 503.

bertanggungjawab dengan cara dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana, kode etik jabatan notaris atau kombinasi sanksi.

Putusan pengadilan menyatakan bahwa notaris terbukti bersalah, maka selanjutnya putusan tersebut dapat dijadikan dasar oleh organisasi untuk meminta pertanggungjawaban notaris secara administrasi walaupun notaris sudah dijatuhi hukuman untuk bertanggungjawab secara pidana atau bertanggungjawab secara perdata.

Akta autentik dapat dikualifikasikan telah melanggar syarat administrasi apabila dalam proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur yaitu ketentuan dalam Pasal 38, 39, 40 UUJN. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban administrasi apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap unsur-unsur yang secara tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Dalam proses pertanggungjawaban notaris apabila melakukan kelalaian yang menyebabkan akta tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan menyebabkan kerugian bagi para pihak dalam perjanjian tersebut dilihat dari kuantitas dan kualitas dari kelalaian yang dilakukan oleh notaris tersebut. Kesalahan prosedur/administrasi dalam pembuatan akta autentik akan dimintai pertanggungjawaban secara administrasi.

Pertanggungjawaban secara administrasi dapat berupa pertanggungjawaban administrasi (teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian

sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat) sekaligus dimintai pertanggungjawaban perdata (ganti kerugian, bunga dan biaya lain).

UUJN mengatur dengan tegas tanggungjawab notaris secara perdata sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 84 UUJN yang berbunyi:

“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 dibawah 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.”

Notaris yang lalai dalam menjalankan profesinya dalam proses pembuatan akta adalah notaris tersebut bisa dilaporkan dan akan ditindaklanjuti oleh Majelis Pengawas Daerah setempat agar ditindaklanjuti. Apabila notaris tersebut terbukti melakukan kelalaian yang pada akhirnya merugikan para pihak tersebut maka notaris bisa dikenai sanksi yang sudah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Secara tidak langsung bentuk dari pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya adalah dengan menerima sanksi yang sudah ditetapkan. Sanksi etika dapat dijatuhkan kepada notaris, karena notaris melakukan pelanggaran terhadap kode etik jabatan notaris. Sanksi tersebut dijatuhkan oleh majelis kehormatan notaris, dan sanksi tertinggi dari majelis kehormatan notaris berupa pemberhentian secara tidak hormat atau secara hormat dari keanggotaan organisasi jabatan notaris.

Sanksi diberikan secara progresif, tindakan penegakan sanksi secara berjenjang tepat bagi pelanggaran dan pelanggaran yang lebih tinggi tingkatannya

akan menghasilkan sanksi-sanksi yang lebih tinggi. Sanksi yang diberikan harus sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris itu sendiri agar tercapainya keadilan. UUJN sudah mengatur secara tegas sanksi-sanksi yang akan dijatuhkan kepada notaris yang telah melanggar kaidah hukum. Sanksi tidak hanya berlaku bagi notaris, namun juga kepada notaris yang pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris, demikian juga terhadap pertanggungjawabannya. Sanksi-sanksi tersebut berupa :

1. Teguran Lisan

Teguran lisan Merupakan peringatan pertama yang diberikan oleh majelis pengawas kepada notaris yang melanggar kode etik atau UUJN yang masih dalam kategori pelanggaran ringan. Pelanggaran ringan sendiri yang tidak merugikan pihak lain akibat perbuatannya dan tidak menyangkut pelanggaran substansi dalam pembuatan akta autentik.

2. Teguran Tertulis

Teguran ini merupakan teguran tindak lanjut dari teguran secara lisan apabila notaris tidak mengindahkan teguran lisan. Teguran sendiri tidak harus dimulai dari teguran lisan, apabila pelanggaran yang dilakukan dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran yang menyangkut substansi pembuatan akta autentik maka bisa langsung dilakukan teguran tertulis kepada notaris. Kualifikasi pemberian teguran tertulis kepada notaris yakni perbuatannya telah melanggar mekanisme pembuatan akta autentik. Apabila pelanggaran notaris

menyebabkan kerugian pada pihak lain maka teguran tertulis ini menjadi batas minimal teguran yang notaris dapatkan.

3. Pemberhentian sementara

Sanksi ini dijatuhkan apabila pelanggaran yang dilakukan notaris berat namun masih bisa dipertimbangkan perbuatannya tersebut. Sanksi ini juga dapat dijatuhkan apabila notaris tidak mengindahkan dan tidak menghormati ketentuan kode etik profesi dan UUJN ataupun ketika notaris sudah diberikan peringatan keras namun masih melakukan kesalahan pelanggaran kode etik profesi. Sebelum pemberhentian sementara dilakukan, notaris memiliki kesempatan untuk membela diri dihadapan majelis pengawas secara berjenjang mulai dari MPD, MPW, sampai MPP. Tujuan dari pembelaan tersebut agar dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk memberikan sanksi pemberhentian sementara tersebut. Pemberhentian sementara berlaku paling lama 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan dan dapat diangkat kembali menjadi notaris oleh menteri setelah masa pemberhentian selesai.

4. Pemberhentian dengan tidak hormat

Notaris diberhentikan secara tidak hormat oleh menteri atas usul dari majelis pengawas pusat apabila melanggar ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu:

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. Berada dibawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris;
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan;
- e. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindakan pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih

Dasar pertimbangan berat ringannya suatu hukum dalam pemberian sanksi kepada notaris harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

1. Pasal 7, Pasal 9, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 19, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 65 huruf A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
2. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor:M.01.HT.03.01 Tahun 2006 tentang syarat dan tata cara pengangkatan, perpindahan, dan pemberhentian notaris.

Pelanggaran terhadap ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (j) dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Apabila dalam pembuatan akta autentik notaris melanggar ketentuan sebagaimana huruf (m), akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan yang pada akhirnya akan merugikan pihak tersebut. Maka dari itu para pihak bisa melaporkan notaris dan meminta pertanggungjawaban atas kerugian yang ia alami. Jika para pihak ingin menggugat notaris secara normatif tidak bisa, namun menggugat adalah hak seseorang. Para pihak yang dirugikan bisa menuntut notaris ke pengadilan.

B. Perlindungan hukum para pihak atas kelalaian notaris dalam meresmikan akta yang tidak memenuhi syarat sah akta perjanjian

Kedudukan akta Notaris yang kuat memiliki peranan yang penting/vital dalam setiap hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) khususnya dalam meresmikan perjanjian yang menjamin hak dan kewajiban para pihak pembuat perjanjian demi mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan ketertiban umum.⁹⁰

Perlindungan hukum terhadap saksi dan korban adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi atau korban, perlindungan hukum saksi dan korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk.

⁹⁰ Masriani, Yulies Tiena, *Op.cit*, hlm. 34.

Perlindungan tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945:⁹¹

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Kelalaian dalam menjalankan profesi dapat terjadi karena faktor kurangnya pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*). Begitu pula dengan kelalaian notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, sering kali disebabkan karena kekurangan pengetahuan notaris terhadap persoalan yang dimintakan oleh klien, baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya.⁹²

Adapun kelalaian yang diperbuat oleh notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, dapat berakibat pada keautentikan akta yang dibuat oleh atau di hadapannya, menjadi batal demi hukum (*van rechtswege nietig*), dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan (*onderhands acte*), serta dapat menyebabkan notaris berkewajiban untuk memikul ganti kerugian atas hal tersebut.⁹³

UUJN mendefinisikan tanggung jawab notaris sebagai keterikatan notaris untuk mematuhi persyaratan hukum dalam menjalankan tanggung jawabnya.

⁹¹ Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

⁹² Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 92.

⁹³ Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 98.

Sehingga segala perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugasnya harus dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan undang-undang yang berlaku, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya. Tanggung-gugat (*liability/aansprakelijkheid*) merupakan bentuk spesifik dari tanggungjawab. Tanggung gugat didefinisikan sebagai status seseorang atau badan hukum yang dianggap wajib membayar suatu bentuk kompensasi/ganti rugi dalam hal terjadinya peristiwa hukum atau tindakan hukum.⁹⁴

Menurut J. H. Nieuwenhuis, tanggung gugat timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum (*onrehtmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbulnya kerugian sedangkan pelakunya bersalah (*schuld*) maka orang itu harus bertanggung gugat atas kerugian tersebut. Selanjutnya, Y. Sogar Simamora menyatakan bahwa inti dari suatu perbuatan melanggar hukum, yaitu tidak terdapat hubungan kontraktual antara para pihak. Perbuatan melanggar hukum dapat terjadi bila salah satu pihak merugikan pihak lain dengan suatu kesengajaan ataupun ketidaksengajaan dan menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Kerugian dalam hukum dapat dikategorikan menjadi dua klasifikasi, yaitu kerugian materil dan kerugian imateril:

- a. Kerugian Materil: Yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh Pemohon. Kerugian yang dapat dihitung jumlahnya berdasarkan

⁹⁴ Ferdiansyah Putra, Ghansham Anand, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak yang Dirugikan atas Penyuluhan Hukum oleh Notaris," *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Edisi Vol. 8 No. 2, 2018, hlm. 113.

nominal uang sehingga ketika tuntutan materiil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian dilakukan secara objektif.

- b. Kerugian Immateril: Yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon di kemudian hari.⁹⁵ Kerugian Immateril merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang. Adapun cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali.⁹⁶

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dalam hal seseorang melakukan suatu perbuatan melawan hukum maka seseorang tersebut berkewajiban untuk membayar ganti rugi terhadap perbuatannya.⁹⁷ Dalam tuntutan perbuatan melawan hukum tidak ada pengaturan yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut namun sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata tersirat pedoman yang isinya “Juga penggantian kerugian ini

⁹⁵ Hengki Firmanda “Hakikat Ganti Rugi dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Perdata Indonesia,” *Jurnal Hukum Respublica*, Edisi Vol. 16 No. 2, 2017, hlm. 240.

⁹⁶ Kepaniteraan Mahkamah Agung, *Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immaterial*, terdapat dalam <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1458-perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-roya-waruwu-s-h-m-h>, diakses terakhir pada 08 Juni 2023, pukul 18.09 WIB.

⁹⁷ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan”.⁹⁸

Kerugian immaterial dalam perkara perbuatan melawan hukum tidak selalu hanya menyangkut kematian, cacat berat, dan menghina, melainkan termasuk kekecewaan. Secara khusus kekecewaan terhadap pelayanan jasa dapat ditafsirkan meluas termasuk kekecewaan pada perbuatan melawan hukum lainnya. Perluasan tuntutan kerugian immaterial yang masuk pada wanprestasi perlu direnungkan lebih jauh eksistensi dan relevansinya dalam praktik peradilan. Selanjutnya para hakim maupun praktisi hukum lainnya dapat mengikuti atau tidak kaidah-kaidah hukum tersebut karena belum mejadi yurisprudensi sehingga penekanannya adalah pada praktik *judicial activism*.⁹⁹

Dalam kaitannya dengan kelalaian notaris dalam meresmikan akta perjanjian yang kemudian merugikan klien/para pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada notaris, apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan, yaitu bahwa suatu perbuatan melawan hukum selalu diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang:
 - a) Melanggar undang-undang yang berlaku;
 - b) Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
 - c) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

⁹⁸ Pasal 1371 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹⁹ *Ibid.*

- d) Bertentangan dengan kesusilaan;
 - e) Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku,yaitu bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- a) Terdapat unsur kesengajaan;
 - b) Terdapat unsur kelalaian;
 - c) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan memaksa (*overmacht*), membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
4. Menimbulkan kerugian bagi korban yaitu kerugian karena adanya perbuatan melawan hukum seperti kerugian materiil dan immaterial, yang dapat dinilai dengan uang.
5. Terdapat hubungan kausalitas, yaitu hubungan kausal atau sebab akibat yang dimaksud adalah dengan adanya perbuatan yang dilakukan seseorang dapat mengakibatkan pihak lain menderita dan mengalami kerugian.

Salah satu akibat dari kelalaian atau kesalahan notaris dalam meresmikan akta perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 84 UUJN menyatakan:

“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”¹⁰⁰

Bentuk perlindungan atas hak korban/pihak yang dirugikan karena kelalaian notaris dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 44 ayat (5) UUJN:

“... mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”¹⁰¹

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (12) UUJN, Pasal 50 ayat (5) UUJN, Pasal 51 ayat (4) UUJN, dan Pasal 52 ayat (3) UUJN, menimbulkan hak bagi pihak yang menderita kerugian akibat pelanggaran atau kelalaian tersebut untuk dapat mengajukan tuntutan atau gugatan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris yang bersangkutan melalui pengadilan.

Selain dapat dijatuhi sanksi pembayaran ganti kerugian, berdasarkan Pasal 91A UUJN, notaris dapat dikenai sanksi administratif atas pelanggaran sebagaimana diatur dalam UUJN dan perubahannya yaitu:

- c. Peringatan tertulis;
- d. Pemberhentian sementara;
- e. Pemberhentian dengan hormat; atau
- f. Pemberhentian dengan tidak hormat

¹⁰⁰ Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris.

¹⁰¹ Pasal 44 ayat (5) Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (12) UUJN, Pasal 50 ayat (5) UUJN, Pasal 51 ayat (4) UUJN, dan Pasal 52 ayat (3) UUJN, menimbulkan hak bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.¹⁰² Sebelum melakukan gugatan, para pihak bisa menemui notaris dan bernegosiasi terhadap kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut, apabila notaris tersebut mau bertanggungjawab mengganti kerugian diluar pengadilan maka para pihak tidak perlu melakukan gugatan pengadilan melihat apabila melalui proses pengadilan akan memakan waktu dan juga biaya.

Para pihak yang merasa dirugikan terhadap pelanggaran hukum yang dilakukan notaris baik yang disengaja maupun karena kelalaian dalam melaksanakan jabatannya, untuk mendapatkan perlindungan hukum dapat membuat pengaduan ke pihak Majelis Pengawas Notaris dan Kepolisian dalam memperoleh kepastian hukum. Apabila Notaris mengabaikan tugas jabatannya dan keluhuran dari martabatnya dan melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku, maka Majelis Pengawas dapat bertindak tegas mengenakan sanksi. Selanjutnya, apabila diperlukan maka Majelis Pengawas juga dapat memberikan rekomendasi kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mencabut izin operasional notaris. Sehingga,

¹⁰² Hukum Online, *Dirugikan oleh Tindakan Notaris, Tempuh Langkah Ini*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dirugikan-oleh-tindakan-notaris--tempuh-langkah-ini-1t4fe9dafae18de/>, diakses terakhir pada 06 Juni 2023, pukul 12.09 WIB.

dapat terjadi kemungkinan notaris yang bersangkutan untuk dituntut ke pengadilan, baik dalam perkara pidana maupun perkara perdata.¹⁰³

Dalam memperoleh kepastian hukum, maka para pihak yang dirugikan akibat kelalaian yang dilakukan oleh pihak notaris maka dapat menempuh jalur hukum, seperti:

a. Menggugat secara perdata

Dalam hal notaris diduga melanggar ketentuan perdata, yaitu apabila perbuatan/kesalahan dari pihak notaris dianggap merugikan, maka notaris tersebut dapat digugat ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*):

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Perbuatan melawan hukum ini dibedakan menjadi dua sifat yaitu perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif dan pasif. Bersifat aktif dilihat dari apabila seseorang melakukan suatu tindakan yang menimbulkan suatu kerugian pada pihak lain, maka ini disebut dengan perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif. Dikatakan bersifat pasif

¹⁰³ Alda Mubarak, Sukirno, Irawati, “Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Pembuatan Akta Notaris yang Berstatus Tersangka”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 1, 2020, hlm. 24.

apabila seseorang tidak melakukan suatu tindakan tertentu akan tetapi menimbulkan suatu kerugian dipihak lain.¹⁰⁴

b. Menggugat secara pidana

Selain melaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah dan menggugat secara perdata, pihak yang dirugikan dapat melaporkan secara pidana. Notaris dapat dituntut secara pidana ketika notaris diduga melanggar hukum pidana, maka dapat dilaporkan kepada pihak kepolisian.

Meskipun hal ini tidak diatur secara khusus dalam UUJN dan perubahannya, pengenaan sanksi pidana tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang memuat sanksi pidana seperti KUHP, dengan catatan pemidanaan terhadap notaris dengan ketentuan atau batasan sebagai berikut:¹⁰⁵

- a) Tindakan yang dilakukan Notaris dalam aspek lahiriah, formil dan materiil suatu akta yang dengan terencana dilakukan dengan sengaja dan penuh kesadaran bahwa akta yang hendak dibuat dihadapannya dijadikan sebagai dasar untuk melakukan suatu tindakan pidana;

¹⁰⁴ Mika Anabelle, "Tanggungjawab Notaris/Ppat Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan," *Jurnal Kertha Semaya*, Edisi Vol. 9 No. 11, 2021, hlm. 2177.

¹⁰⁵ *Ibid.*

- b) Tindakan yang dilakukan oleh notaris dalam membuat akta dihadapannya atau oleh notaris yang apabila dikaji berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan ketentuan yang ada;
- c) Tindakan yang dilakukan oleh notaris tersebut tidak selaras sesuai dengan instansi yang berwenang yaitu Majelis Pengawas Notaris untuk menilai tindakan suatu



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Masih ditemukan pada praktiknya, pemegang jabatan notaris melakukan kelalaian pada saat melaksanakan tugas jabatannya, sehingga notaris harus melakukan pertanggungjawabannya baik pertanggungjawaban secara perdata atau pertanggungjawaban administratif.
2. Terdapat pihak-pihak yang dirugikan atas kelalaian yang dilakukan oleh notaris dan pihak yang dirugikan tersebut masih belum mengetahui perlindungan hukum apa yang dapat ia peroleh atau ia upayakan.

B. SARAN

1. Saran ini ditujukan kepada para pemegang jabatan notaris agar dapat lebih mengedepankan asas kecermatan dan ketelitian dalam meresmikan akta perjanjian untuk para pihak yang menghadap kepada notaris tersebut. Dalam hal terjadi kelalaian yang dilakukan oleh notaris, majelis hakim pengawas harus dengan tanggap memproses untuk pertanggungjawaban bagi notaris.
2. Saran ini ditujukan kepada para pihak yang merasa dirugikan atas kelalaian yang dilakukan oleh notaris. Bahwa pihak yang dirugikan dalam mendapatkan perlindungan hukum melakukan upaya hukum atas kerugian yang diderita dapat melakukan negosiasi dengan pihak notaris tersebut, apabila proses negosiasi tidak berhasil bisa melanjutkan ke proses mediasi dengan didampingi oleh mediator bersertifikat. Apabila dalam proses mediasi

permasalahan masih tidak bisa diselesaikan antara para pihak dengan notaris
maka pihak yang dirugikan dapat menggugat notaris tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Ahmad Miru, PT.Raja Grafindo Pesada, Jakarta, 2010.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT.Reflika Aditama, Bandung, 2008.
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Ctk. Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Jimly Assiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2021.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.
- Paulus Efendi Lotulung, *Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Ctk. Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, ALUMNI, Bandung, 1998.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Inominat di Indonesia*, PT.Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. XVI, PT. Intermasa, Jakarta, 1996.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur Bandung, Bandung, 1981.
- W.J.S.Poerwadarminta, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1982.

JURNAL

- Adie Marthin Stefin, "Perbandingan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Perkara Perdata dan Perkara Pidana", *Jurnal Kenotariatan Narotama*, Edisi Vol. 1 No. 1, 2019.
- Alda Mubarak, Sukirno, Irawati, "Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Pembuatan Akta Notaris yang Berstatus Tersangka", *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 1, 2020.
- Anto Mutriadi, "Implikasi Perdata Terhadap Integritas Jabatan Notaris", *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Edisi Vol 4 No. 1, 2021.
- Anwar Hafidzi, "Eksistensi Advokat Sebagai Profesi Terhormat (Officium Nobile) dalam Sistem Negara Hukum di Indonesia", *Jurnal Studi Islam dan Humaniora*, Edisi No. 1 Vol. 13, 2015.
- Azhar, Dila Andika, "Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (Pjb)(Analisis Putusan Nomor 53/Pid. B/2017/Pn. Bkt)", *Soumatara Law Review*, Edisi Vol. 2 No. 1, 2019.
- Banjarnahor, Ellys Novita, "Kajian Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi yang Lahir Akibat Wanprestasi Hutang Piutang", *Premise Law Journal*, Edisi Vol. 18 No. 3, 2017.
- Borman, M. Syahrul, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Edisi Vol 3 No. 1, 2019.
- Carissa Janice, "Bagaimana Kekuatan Pembuktian Akta Notarial Terhadap Akta Dibawah Tangan Yang Disepakati Kedua Belah Pihak", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Edisi Vol. 7 No. 2, 2023.
- Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia," *Lex Jurnalica*, Edisi Vol. 12 No. 3, 2015.
- Din, Teresia. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Otentik Terindikasi Tindak Pidana," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Edisi Vol. 19 No. 2, 2019.
- Eman Sulaiman, "Hukum dan Kepentingan Masyarakat", *Jurnal Hukum Diktum*, Edisi Vol. 11 No. 1, 2013.
- Enju Juanda, "Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Edisi Vol. 4 No. 1, 2016.
- Erlan Ardiansyah, Rahmia Rachman, Mohammad Saleh, "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Dibuatnya," *Recital Review*, Edisi Vol. 4 No. 2, 2022.
- Fahmi, Idris Aly, "Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Arena Hukum*, Edisi Vol. 6 No. 2, 2013.

- Fauzan, Muhammad Iqbal, Isis Ikhwansyah, and Nanda A. Lubis, "Keabsahan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham yang dibuat oleh Notaris dalam Kaitannya dengan Pewarisan Saham Perseroan Terbatas," *ACTA DIURNAL*, Edisi Vol. 3 No. 2, 2020.
- Ferdiansyah Putra, Ghansham Anand, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak yang Dirugikan atas Penyuluhan Hukum oleh Notaris," *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Edisi Vol. 8 No. 2, 2018.
- Fransisco Ch. Poae, Henry R. Ch. Memah, Marthin L. Lambonan, "Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta," *Lex et Societatis*, Edisi Vol. 8 No. 4, 2020.
- Hengki Firmanda "Hakikat Ganti Rugi dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Perdata Indonesia," *Jurnal Hukum Respublica*, Edisi Vol. 16 No. 2, 2017.
- Hikmah, Umi M, "Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris Ditinjau dari Hukum Perjanjian", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016.
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Edisi Vol. 03 No. 1, 2017.
- Kadek Setiadewi, I Made Hendra Wijaya, "Legalitas Akta Notaris Berbasis *Cyber Notary* Sebagai Akta Otentik," *Jurnal Komunikasi Hukum*, Edisi Vol. 6 No 1, 2020.
- Laurensius Arliman, "Politik Hukum Kenotariatan Pasca Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris bagi Notaris dalam Menjalankan Jabatannya", *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Edisi Vol. 9 No. 2, 2018.
- Masriani, Yulies Tiena, "Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris dalam Ekonomi Islam," *Serat Acitya*, Edisi Vol. 4 No. 1, 2015.
- Maulidya Putri, Ichsan Anwary, Diana Haiti, "Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama", *Notary Law Journal*, Edisi Vol. 1 No. 2, 2017.
- Mika Anabelle, "Tanggungjawab Notaris/Ppat Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan," *Jurnal Kertha Semaya*, Edisi Vol. 9 No. 11, 2021.
- Mutriadi, "Implikasi Perdata Terhadap Integritas Jabatan Notaris", *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Edisi Vol 4 No. 1, 2021.
- Nola, Luthvi Febryka, "Peluang Penerapan *Cyber Notary* dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia", *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Edisi Vol. 2 No. 1, 2016.

- Putri, Utari Lorensi, and Sulastri Caniago, “Tinjauan Fiqh Siyasah Dusturiyah Terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum”, *Jurnal Integrasi Ilmu Syariah (Jisrah)*, Edisi Vol. 2 No. 2, 2021.
- Putu Adi Purnomo Djingga Wijaya, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Dilakukan oleh Notaris Penggantinya”, *Jurnal Perspektif*, Edisi Vol. 23 No. 2, 2018.
- R.A. Antari Inaka Turingsih, “Tanggung jawab keperdataan badan dalam pelayanan Kesehatan,” *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Edisi Vol. 24 No. 2, 2012.
- Rahmad Hendra, “Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru”, *Journal Hukum Diktum*, Edisi No. 1 Vol. 3, 2012.
- Sidharta, B. Arief, “Etika dan Kode Etik Profesi Hukum”, *Veritas et Justitia*, Edisi Vol. 1 No. 1, 2015.
- Valentine Phebe Mowoka, “Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya”, *Lex Et Societatis*, Edisi Vol. 2 No. 4, 2014.
- Vina Akfa Dyani, “Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte”, *Lex Renaissance*, Edisi Vol. 2, No. 1, 2017.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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

WEBSITE

Hukum Online, *Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-autentik-dan-akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db?>, diakses terakhir pada 23 Februari 2023, pukul 20.02 WIB.

Hukum Online, *Dirugikan oleh Tindakan Notaris Tempuh Langkah Ini*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dirugikan-oleh-tindakan-notaris--tempuh-langkah-ini-lt4fe9dafae18de>, diakses terakhir pada 5 April 2023, pukul 12.03 WIB.

Kepaniteraan Mahkamah Agung, *Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immaterial*, terdapat dalam <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1458->

[perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-roya-waruwu-s-h-m-h](#), diakses terakhir pada 08 Juni 2023, pukul 18.09 WIB.

