

**TESIS**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP ISI AKTA  
OTENTIK YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA**  
*The Notary's accountability to the Contents of Authentic Deed  
which are Incompatible with the Facts*



Oleh:

**RIZKY AMALIA**

B022172020

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**HALAMAN JUDUL**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP ISI AKTA  
OTENTIK YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**RIZKY AMALIA**  
B022172020

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**TESIS**  
**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP ISI AKTA OTENTIK YANG**  
**TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA**

Disusun dan diajukan oleh

**RIZKY AMALIA**

**B022172020**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas  
Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 15 September 2021 dan dinyatakan telah  
memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H.

Nip. 19661130 199002 1 001

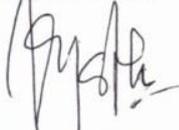


Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H.

Nip. 19631024 198903 1 002

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.

Nip. 19641231 19900 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.

Nip. 19671231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama : Rizky Amalia  
NIM : B022172020  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP ISI AKTA OTENTIK YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 20 September 2021

Yang menyatakan



(Rizky Amalia)

NIM : B022172020

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta”, adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun dalam bentuk lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berlaku.

Makassar, September 2021

Yang menyatakan

( Rizky Amalia )

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan berkat, rahmat, dan karunianya sehingga penelitian dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Penulis menyadari dengan segala keterbatasan, tesis ini masih jauh dari kata sempurna namun berkat arahan dari pembimbing dan masukan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis dengan judul **“Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta”** dapat diselesaikan.

Terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua saya atas doa yang tidak pernah putus dan dukungan serta segala kebaikan mereka yang sampai kapanpun takkan pernah bisa untuk terbalaskan atas doa restu dan senantiasa memberikan kasih sayang dan dukungan yang tiada henti kepada penulis dan tesis ini saya persembahkan kepada kedua orang tua tercinta, Mama saya Dr.Asriani Abbas,M.Hum yang dengan tulus doa yang tiada hentinya ia panjatkan demi keberhasilan penulis serta kasih sayangnya yang tiada terhingga kepada penulis serta, Bapak saya dr.Muh.Abduh,Sp.Rad.

Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih kepada Kakak saya dr.Afdilah Mutianggrisny dan Adik saya Sri Widya Maharani S.H, Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan tesis ini menemui banyak kendala dan hambatan, untuk itu ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada Prof.Dr.Musakkir,S.H,.M.H, selaku Pembimbing Utama

sekaligus orang tua penulis selama menjalankan perkuliahan di Universitas Hasanuddin dan Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Pembimbing Pendamping yang telah banyak memberikan semangat arahan dan masukan yang sangat berharga kepada penulis demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini.

Penulis sadar bahwa dari segi kualitas, tesis ini masih belum sempurna mengingat keterbatasan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, dengan senang hati dan tangan terbuka saya menerima kritikan dan masukan yang bersifat membangun demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini.

Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu, baik dalam proses penelitian maupun selama penulisan tesis ini. Ucapan terima kasih ini disampaikan kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP. Selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M. Phil, Ph.D, selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Bapak Prof. Dr. Drg. A. arsunan Arsin, M.Kes, selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, dan Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D, selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan dan Pengembangan Kerjasama Universitas Hasanuddin.

2. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Nyompa, M.Sc., selaku Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin
3. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya, dan Bapak Dr. Muh. Hasrul S.H., M.H.,M.A.P. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni.
4. Ibu Dr. Sri Susyanti, SH., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan. Serta Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
5. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Ibu Dr.Nur Azisa,S.H., M.H, dan Dr. Muh.Hasrul, S.H., M.H.,M.A.P selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Guru Besar serta Dosen-Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
7. Bapak Mohammad Yani selaku ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Makassar, Bapak Andi Fachruddin, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Makassar, dan Ibu

Dr. Ria Trisnomurti, S.H.,M.H. selaku Majelis Pengawas Wilayah Notaris Kota Makassar yang telah memberikan informasi terkait dengan penelitian tesis penulis;

8. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Terkhusus Staf Program Studi Magister Kenotariatan, Ibu Alfiah Firdaus (Ibu Eppy) dan Pak Aksa Kibe (Pak Aksa) yang telah banyak membantu dan memotivasi selama masa perkuliahan.
9. Seluruh staf administrasi dan Karyawan kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Sulawesi Selatan;
10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar khususnya angkatan 2017 (Autentik 2) yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
11. Teman-teman penulis Muh.Yasser Arafat Supardi,S.H.M.Kn, Giovani, S.H, Alifia shahnaz, S.H, Irma Djugarang, S.H, Irma Erviana, S.H, Ade Fizty, S.H., M.Kn, Agus Muliadi,S.H. atas dukungan yang tiada hentinya kepada penulis;
12. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan namanya satu persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian Tesis ini.

Akhir kata penulis memohon maaf atas keterbatasan dalam penulisan ini dan berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada masa yang akan datang.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, September 2021

Penulis

( **Rizky Amalia** )

## **ABSTRAK**

**Rizky Amalia (B022172020)** Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Otentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta, dibimbing oleh **Musakkir** dan **Syamsuddin Muchtar**.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi Akta Otentik yang dibuatnya serta menjelaskan bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta.

Tipe penelitian ini adalah hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris dapat dibebani pertanggungjawaban terhadap isi Akta Otentik yang dibuatnya adalah adanya kesengajaan maupun kelalaian notaris dalam pembuatan akta otentik. Lebih lanjut, bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta, antara lain yaitu Pertanggungjawaban Perdata, Pidana, dan Administrasi/Kode Etik. Disarankan agar notaris dalam proses pembuatan akta otentik hendaknya dilakukan berlandaskan moral, etika dan sifat kehati-hatian, teliti, objektif serta mempunyai itikad baik untuk mematuhi semua ketentuan hukum yang berlaku.

**Kata Kunci:** Akta Otentik, Notaris, Pertanggungjawaban.

## **ABSTRACT**

**Rizky Amalia (B022172020)** *The Notary's accountability to the Contents of Authentic Deed which are Incompatible with the Facts, supervised by Musakkir and Syamsuddin Muchtar.*

*This study aims to analyze the burden of responsibility so that the Notary can be held accountable for the contents of the Authentic Deed he makes and explains the form of accountability that who can impose on the Notary to the contents of the Authentic Deed which are incompatible with the facts.*

*This type of research is normative legal, with a statutory approach and a case approach. This research uses primary, secondary, and tertiary legal materials.*

*The results showed that the Notary can be accountable to the contents of the Authentic Deed he/she made is the presence of deliberate forms and negligence of the Notary in making the authentic deed. Furthermore, the form of Notary's accountability to the contents of Authentic Deed which are incompatible with the facts, are Civil, Criminal, and Administrative Accountability/Code of Ethics. It is suggested that the Notary, when making an authentic deed, must be based on morals, ethics and prudence, thoroughness, objectivity, and good faith to comply with all applicable legal provisions.*

**Keywords:** *Authentic Deed, Notary, Accountability.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTACT</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Orinalitas Penelitian .....	11
<b>BAB II TUJUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	14
1. Pengertian Perjanjian .....	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	17
3. Lahirnya Perjanjian .....	25
4. Isi Perjanjian .....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik .....	28
1. Pengertian Akta Otentik .....	28
2. Perbedaan Akta Otentik Dan Akta Dibawah Tangan ...	31
3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik .....	35
C. Tinjauan Umum Tentang Peran dan Fungsi Notaris .....	37
1. Peran Notaris .....	37

2. Fungsi Notaris .....	39
D. Tinjauan Umum Tentang Pelanggaran Notaris .....	42
E. Majelis Pengawas Notaris.....	46
1. Pengertian Majelis Pengawas Notaris .....	46
2. Pengertian Majelis Pengawas Notaris .....	47
3. Tata Cara Pengajuan Laporan, Pemanggilan, Pemeriksaan, Putusan Oleh Majelis Pengawas Wilayah .....	48
4. Upaya Hukum Atas Putusan Majelis Pengawas Wilayah	53
5. Pendampingan Hukum Bagi Pihak Pelapor Dan Pihak Terlapor.....	55
F. Landasan Teori.....	57
1. Teori Tanggung Jawab.....	57
2. Teori Kepastian Hukum .....	59
G. Kerangka Pikir .....	61
H. Definisi Operasional.....	66
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>68</b>
A. Tipe Penelitian .....	68
B. Jenis Pendekatan .....	69
C. Sumber Bahan Hukum.....	69
D. Pengumpulan Bahan Hukum .....	71
E. Analisis Bahan Hukum.....	71
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>73</b>
A. Pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang dibuatnya .....	73
1. Unsur kesengajaan oleh notaris .....	73
2. Unsur kelalaian oleh notaris .....	78
B. Bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada notaris terhadap isi akta otentik yang tidak sesuai dengan fakta.....	89

1. Bentuk pertanggungjawaban perdata notaris.....	89
2. Bentuk pertanggungjawaban pidana notaris.....	96
3. Bentuk pertanggungjawaban administrasi notaris.....	105
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>113</b>
A. Kesimpulan.....	113
B. Saran.....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya demi terlaksananya fungsi pelayanan dan tercapainya kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat telah diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris telah diubah dengan UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut atau keduanya disebut UUJN dinyatakan bahwa:

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

Berlakunya Undang-Undang Jabatan Notaris diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh/atau di hadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris telah diatur tentang Kewenangan Notaris pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyebutkan hal-hal berikut ini.

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta. Semuanya itu sepanjang

pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Tugas pelaksanaan jabatan notaris ialah membuat alat bukti yang dibutuhkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu. Notaris membuat akta atas permintaan dari para pihak. Notaris membuat akta berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada notaris. Notaris juga berperan dalam memberikan nasihat hukum kepada para pihak terkait dengan permasalahan yang ada. Apapun nasihat yang diberikan notaris kepada para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan, maka hal tersebut tetap sebagai keinginan dan keterangan para pihak. Bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris. Terkait dengan profesi jabatan, dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa sering suatu akta sebagai produk notaris dipermasalahkan oleh para pihak penghadap notaris atau pihak ketiga lainnya. Sering pula notaris turut dipanggil sebagai saksi atau tersangka dalam proses penyidikan. Bahkan, tak jarang seorang notaris menjadi tergugat atau turut tergugat dalam proses peradilan perdata. Permasalahan yang sering terjadi adalah ketidaksesuaian antara isi akta dan fakta. Permasalahan ini timbul akibat notaris kurang teliti dalam membuat akta otentik. Dalam hal ini, notaris bersifat pasif pada saat membuat suatu perjanjian atau akta.

Berbagai kekeliruan yang dialami notaris dalam membuat suatu akta dapat disebabkan oleh notarisnya sendiri. Hal tersebut dapat pula disebabkan oleh para pihak yang tidak jujur dalam memberikan

keterangan atau memberikan keterangan palsu sehingga menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak. Bahkan, menimbulkan kerugian tersendiri kepada notaris yang membuat suatu perjanjian. Hal tersebut mengharuskan notaris mempertanggungjawabkan perbuatannya, berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana. Dengan adanya hal tersebut dapat menimbulkan asumsi bahwa kemungkinan notaris bersama-sama para pihak membuat akta yang diniatkan untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila Notaris terbukti melakukan perbuatan tersebut, maka wajib baginya untuk diberikan sanksi.

Setidaknya ada tujuh hal yang berkaitan dengan produk notaris sehingga tidak jarang notaris terlibat dalam pusaran kasus, yang diuraikan berikut ini.<sup>1</sup>

1. Akta dibuat dengan kondisi para pihak tidak berhadapan. Notaris membuat akta padahal ia tahu bahwa para pihak tidak saling berhadapan atau tidak ada di tempat. Salah satu atau kedua pihak tidak hadir saat akta dibuat. Pihak yang dirugikan biasanya melaporkan notaris.
2. Data identitas dari salah satu pihak dalam akta dianggap tidak benar, atau dianggap memberikan keterangan palsu. Permasalahan ini, kata Yanuar, kerap dijadikan senjata oleh para pihak untuk memperkarakan

---

<sup>1</sup> ANT/Mohamad Agus Yozami, Notaris di Pusaran Kasus, Dalam <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt57e3bcb721e01/ini-pesan-menkumham-untuk-majelis-kohormatan-notaris>, diakses pada 8 Maret 2020

sebuah akta. Pengaduan ke pihak kepolisian biasanya dilakukan setelah perjanjian antara kedua belah pihak tidak terselesaikan, atau ada yang ingkar janji.

3. Data mengenai objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Hal itu menyebabkan salah satu pihak dianggap memberikan keterangan palsu sehingga notaris terseret selaku pihak yang membuat akta perjanjian.
4. Data yang diberikan oleh salah satu atau kedua pihak tidak benar sehingga akta notaris yang diterbitkan dianggap akta palsu. Jerat yang biasa dipakai adalah memasukkan data palsu ke dalam akta otentik atau memalsukan dokumen.
5. Ada dua akta yang beredar di para pihak, yang nomor dan tanggalnya sama tetapi isinya berbeda. “Ini sering terjadi, nomor, tanggal, dan judul sama, tetapi di akta yang satu cuma ada satu penghadap, dan akta satu lagi ada dua penghadap. Dua akta ini beredar, oleh pihak yang bersengketa ini dipermasalahkan. Kejadian ini sering terjadi misalnya perebutan saham.
6. Tanda tangan salah satu pihak yang ada dalam minuta dipalsukan. Ini dapat terjadi karena pembuatan akta dikejar-kejar waktu dan salah satu pihak tidak berada di tempat atau mungkin juga ada kesengajaan untuk memalsukan tanda tangan.

7. Penghadap menggunakan identitas orang lain. Notaris belum tentu mengenal secara pribadi orang yang datang menghadap. Notaris tidak dalam posisi menelusuri jejak rekam seseorang, apalagi untuk sampai memastikan identitas dalam dokumen identitas resmi penghadap benar atau palsu.

Dari ketujuh permasalahan di atas, dapat dilihat bahwa permasalahan umum yang sering terjadi dalam pembuatan akta otentik oleh notaris adalah mengenai isi akta yang tidak sesuai dengan fakta, baik mengenai objek, identitas para pihak maupun tanda tangan yang dibubuhkan para pihak dalam akta otentik tersebut. Adanya ketidaksesuaian ini mengakibatkan notaris harus mempertanggung jawabkan isi akta tersebut. Salah satu contoh kasus terkait isi akta yang berbeda dengan fakta dapat dilihat pada laporan rekapitulasi sidang Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kota Makassar Tahun 2019 yang mendapatkan pengaduan dari masyarakat selaku pelapor yaitu Bapak Syamsuddin terhadap sertifikat yang tidak sesuai dengan luas atau ukuran tanah yang pengurusannya diproses oleh Notaris Hustam Husain, S.H. selaku Notaris yang berkedudukan di Kota Makassar. Namun, dalam hal ini kesalahan tersebut muncul karena pihak ketiga (*developer*) yang memberikan keterangan di hadapan notaris tidak sesuai dengan luas atau ukuran tanah yang sebenarnya atau memberikan keterangan palsu sehingga pihak yang dirugikan membuat laporan ke MPW akibat kerugian yang ditimbulkan.

Kasus lainnya adalah Notaris di Kota Palangkaraya, Agustri Paruna, S.H. Bin Senas Sukur bersalah melakukan tindak pidana Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Bahwa notaris Agustri Paruna Bin Senas Sukur bersama dengan Adinata Tupel, S.H. Bin Tupel Anton dan Ir. Masdundung pada hari Kamis, tanggal 31 Desember 2009, atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember 2009 atau setidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk dalam tahun 2009, bertempat di kantor terdakwa Jalan Murjani Nomor 45 Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan Tengah. Berawal pada tahun 2003 berdiri Perusahaan PT Anugrah Alam Katingan (PT AAK) yang bergerak di dalam usaha pertambangan berdasarkan akta pendirian Nomor 39 tanggal 31 Desember 2003 dengan akta perubahan anggaran dasar Nomor 39 tanggal 31 Desember 2015 yang memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pada sekitar dua minggu Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT AAK atau sebelum tanggal 23 Desember 2009 Adinata Tupel selaku Direktur utama PT AAK menghubungi melalui telfon Notaris Agustri Paruna Bin Senas Sukur untuk menyampaikan bahwa akan dilaksanakan RUPS untuk perubahan anggaran dasar, perubahan kepemilikan saham, dan perubahan pengurus yang tercantum dalam Akta Notaris Nomor 101 Tahun 2009 dan Akta Notaris Nomor 31 tahun 2005 dan terdakwa menjawab siap membantu. Selanjutnya, pada hari Kamis tanggal 31 Desember 2009 Adinata Tupel

bersama-sama dengan Sulastri, Sriwati mewakili Hemalis Encu Dehan dan Ir. Masdundung datang untuk melakukan kegiatan atau melaksanakan RUPS PT AAK di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Agustri Paruna, S.H. di Jalan Murjani nomor 45 Palangkaraya. Kemudian, sekitar pukul 11.30 WIB pada hari Kamis tanggal 31 Desember 2009 RUPS dimulai, yang memimpin rapat Adinata Tupel yang dihadiri pemilik saham dan terdakwa selaku Notaris PPAT serta staf atau saksi-saksi yang umum dipakai dalam akta notaris, yaitu Sovia Agustina dan Herlinawati dari hasil rapat tersebut disepakati dan dibuatkan Berita Acara RUPS tanggal 31 Desember 2009 yang dilaksanakan di Kantor Notaris dan PPAT Agustri Paruna, S.H. padahal RUPS PT AAK yang dilaksanakan tersebut tidak pernah terjadi di Kantor Notaris dan PPAT. Pada hari Kamis tanggal 31 Desember 2009 sekitar pukul 11.30 WIB.

Notaris Agustri Paruna, S.H. memasukkan/menempatkan hasil RUPS PT AAK yang tidak pernah terjadi tersebut dimasukkan kedalam akta yang pada pokoknya tidak pernah ada rapat RUPS PT AAK untuk perubahan anggaran dasar, perubahan pemilik saham, dan perubahan pengurus yang tercantum dalam akta notaris nomor 101 Tahun 2009. Bahwa setelah akta tersebut ditandatangani oleh pemilik saham yang tidak pernah ada RUPS selanjutnya diteruskan di Kementerian Hak Asasi Manusia untuk meminta persetujuan dan pengesahan. Namun, pada saat itu tidak dapat dilakukan karena kadaluarsa akibat permasalahan hukum Sismenbakum di Kementerian tersebut. Pada tanggal 23 November 2010

sekitar pukul 10.00 WIB Adinata Tupel selaku direktur bersama dengan Ir. Masdundung selaku komisaris PT AAK mendatangi Notaris Agustri Paruna, S.H. selaku pejabat yang berwenang menanyakan SK Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia masalah pengesahan dan berita acara RUPS PT AAK yang telah dilaksanakan pada tanggal 31 Desember 2009. Namun, pada saat itu terdakwa mengatakan tidak dapat dilakukan karena kadaluarsa akibat permasalahan hukum Sismenbakum di Kementerian tersebut. Atas petunjuk dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang pengesahan Berita Acara RUPS PT AAK yang dimuat dalam akta notaris Nomor 101 tanggal 31 Desember 2009 harus dibuatkan penegasan kembali.

Setelah Adinata Tupel mengetahui hal tersebut, kemudian untuk atas nama perseroan meminta terdakwa untuk membuat akta notaris untuk pengesahan RUPS PT AAK yang isinya sama dengan akta RUPS PT AAK Nomor 101 tanggal 31 Desember 2009. Selanjutnya oleh terdakwa Agustri Paruna, S.H. dibuatkan sesuai dengan keinginan Adinata Tupel dalam kedudukannya. Selanjutnya, akta tersebut diregistrasi dengan Nomor 109 Tanggal 23 November 2010 untuk diajukan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mendapat pengesahan. Pada tanggal 27 Desember 2010 Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia telah mengesahkan akta notaris Nomor 109 Tahun 2010 dengan Nomor Surat AHU-60047.01.02 Tanggal 27 Desember 2010. Bahwa seluruh rangkaian kejahatan tersebut di atas

Notaris Agustri Paruna, S.H. selaku pejabat yang berwenang bersama Adinata Tupel, S.H. melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik atau turut serta melakukan pemalsuan dan diancam Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Dengan demikian, notaris yang membuat akta tidak sesuai dengan fakta tentu saja dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata, administrasi maupun pidana. Hal ini sejalan dengan pandangan Hans Kelsen bahwa suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan.<sup>2</sup> Selain bentuk pertanggungjawaban secara pidana, perdata dan administrasi, dalam profesi notaris juga dikenal adanya Majelis Pengawas Notaris yang pada pokoknya bertugas dalam pengawasan terhadap kinerja notaris agar tetap berada dalam ruang lingkup kode etik notaris. Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dapat ditarik beberapa rumusan masalah yang terkait dengan penelitian ini.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan dapat dirumuskan masalah berikut ini.

---

<sup>2</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa"at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006. Hlm. 61.

1. Bagaimanakah Pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang dibuatnya?
2. Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Menganalisis Pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang dibuatnya; dan
2. Menganalisis bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta;

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini terdiri atas manfaat teoritis dan manfaat praktis.

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

- a. Dapat memberikan masukan dan bahan referensi baru di bidang ilmu hukum khususnya terkait pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang dibuatnya; dan

- b. Dapat digunakan sebagai sumber pengetahuan baru bagi mahasiswa khususnya mahasiswa kenotariatan mengenai bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

- a. Dapat menjadi masukan bagi notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dengan berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).
- b. Dapat menjadi tambahan informasi bagi penegak hukum dalam rangka penegakan hukum terhadap notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

## E. Orisinalitas Penelitian

Untuk mengetahui orisinalitas yang dilakukan oleh penulis, maka dalam hal ini akan dicantumkan penelitian-penelitian terdahulu yang satu tema pembahasan. Penelitian dalam bentuk tesis ini dilakukan oleh beberapa mahasiswa berikut:

1. Odessa Hammerfest, Fakultas Hukum Universitas Jember pada tahun 2018 yang berjudul: Pertanggungjawaban Pidana Notaris Atas Pemalsuan Akta Autentik. Adapun Rumusan masalah dalam penelitian

tesis ini yaitu Pertama, apakah notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas pemalsuan akta otentik. Kedua, apa pertimbangan/*Ratio Decidendi* hakim dalam menjatuhkan putusan terkait pertanggungjawaban notaris dengan tindak pidana pemalsuan akta otentik. Hasil penelitian ini melakukan pendekatan kasus, dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang membedakan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu dari rumusan masalah yang diteliti, Odessa Hammerfest meneliti tentang pertanggungjawaban Notaris apabila adanya tindak pidana pemalsuan Akta yang dilakukan oleh Notaris sedangkan dalam penelitian ini akan membahas tentang bentuk pembebanan kepada Notaris apabila ada pembuatan akta yang tidak sesuai dengan faktanya, baik itu terjadi karena kelalaian ataupun karena kesengajaan Notaris itu sendiri.

2. I.G.N. Wisnu Herbi M, Fakultas Hukum Universitas Narotama pada tahun 2016 yang berjudul: Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Turut Serta Dilakukan Oleh Notaris. Terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini. *Pertama*, apakah notaris yang membuat akta tanpa memeriksa secara materiil atas benar atau tidaknya surat-surat yang disampaikan oleh para penghadap dapat diklasifikasikan sebagai turut serta melakukan tindak pidana. *Kedua*, bagaimana eksistensi akta notaris apabila surat yang diajukan oleh para penghadap terdapat cacat hukum yang nyata. Yang membedakan

dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu dari rumusan masalah yang diteliti, I.G.N Wisnu Herbu M, membahas tentang cara pengklasifikasian perbuatan turut serta yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan pemalsuan Akta Otentik sedangkan dalam penelitian ini, materi yang disajikan dalam tulisan ini lebih menekankan pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang dibuatnya.

3. Tesis Muh. Yasser Arafat Supardi<sup>3</sup> (2021), Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar Dengan Judul Analisis Peran Tim Investigasi Terhadap Pengawasan Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum Di Kota Makassar. akan tetapi fokus pendekatannya berbeda, selain itu juga berbeda dari segi teori dan subyek obyek penelitiannya sementara tesis penulis lebih berfokus pada Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta.

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah ada, maka belum terdapat penelitian yang membahas tentang tema yang sedang peneliti kaji. Perbedaan yang mendasar dengan penelitian terdahulu adalah bahwa peneliti lebih fokus mengkaji bagaimana pembebanan pertanggungjawaban dan bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada notaris terhadap isi akta otentik yang tidak sesuai dengan fakta.

---

<sup>3</sup> Tesis Muh. Yasser Arafat Supardi, 2021, "Analisis Peran Tim Investigasi Terhadap Pengawasan Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum Di Kota Makassar", Universitas Hasanuddin Makassar.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan/perjanjian.<sup>4</sup> Pasal 1313 BW berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Definisi perjanjian dari pasal ini adalah:

- a. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian.
- b. Tidak tampak asas konsensualisme.
- c. Bersifat dualiasme.

Pasal 1313 BW tersebut diatas<sup>5</sup> menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang suatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain,

---

<sup>4</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata* , Jakarta : Pradnya Paramita, 2003, hlm. 338.

<sup>5</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2014, hlm. 63-64

maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro<sup>6</sup> perjanjian merupakan “suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”

Hubungan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum berupa timbulnya hak dan kewajiban,<sup>7</sup> dan akibat yang muncul memang dikehendaki oleh para pihak.<sup>8</sup> Menurut J. Satrio, suatu perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro (selanjutnya disebut Wirjono Prodjodikoro (a), *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2011, Hlm 18.

<sup>7</sup> Salim HS (selanjutnya disebut Salim HS (b), *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, Hlm 27.

<sup>8</sup> J. Satrio (selanjutnya disebut J. Satrio (a), *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Hlm 10.

<sup>9</sup> Ibid, Hlm 5-6. J. Satrio mengibaratkan kalau masing-masing perikatan adalah onderdilnya, maka keseluruhan perikatan merupakan mobilnya dan keseluruhan perikatan yang mempunyai kaitan

Dengan demikian, hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Di samping sumber-sumber lainnya.<sup>10</sup> Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari Undang-Undang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1233 BW atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian. Dan tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 BW.<sup>11</sup>

Dalam setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi. Maksudnya, pada satu pihak ada hak untuk menuntut sesuatu dan di pihak lain menjadi kewajiban untuk memenuhinya. Sesuatu itu adalah prestasi yang merupakan hubungan hukum yang apabila tidak dipenuhi secara sukarela dapat dipaksakan, bahkan melalui hakim.<sup>12</sup> Dalam hal ini, apabila satu pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tadi, hukum dapat memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi ataupun dipulihkan kembali.<sup>13</sup>

---

satu sama lain itu yang dinamakan perjanjian. Perikatan-perikatan tersebut memberikan ciri yang membedakan perjanjian tersebut dari perjanjian yang lain.

<sup>10</sup> R. Subekti (selanjutnya disebut R. Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2010, Hlm 1.

<sup>11</sup> R. Soeroso (selanjutnya disebut R. Soeroso (a), *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, Hlm 4.

<sup>12</sup> Titik Triwulan Tutik (selanjutnya disebut Titik Triwulan Tutik (A), *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2011, Hlm 200.

<sup>13</sup> Titik Triwulan Tutik (selanjutnya disebut Titik Triwulan Tutik (b), *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006, Hlm 221.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut dibawah ini akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

### **a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.<sup>14</sup>

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.<sup>15</sup> Beberapa contoh yang dapat dikemukakan, sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah:<sup>16</sup>

- 1) Dengan cara tertulis
- 2) Dengan cara lisan
- 3) Dengan simbol-simbol tertentu, bahkan
- 4) Dengan berdiam diri.

Berdasarkan beberapa cara terjadinya kesepakatan diatas, Ahmadi Miru berpendapat bahwa secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, kesepakatan yang terjadi secara

---

<sup>14</sup> Ibid, Hlm 14.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Ibid.

tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, dan diam-diam.<sup>17</sup>

Di sisi lain, R. Subekti berpendapat bahwa kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Tercapainya persesuaian kehendak itu tersebut diukur dengan pernyataan-pernyataan yang secara bertimbal balik telah dikeluarkan oleh kedua belah pihak.<sup>18</sup>

Namun, adakalanya bahwa pernyataan seseorang itu sesuai dengan kehendaknya, akan tetapi kehendaknya disini adalah tidak murni, karena didorong oleh sesuatu yang keliru. Selain itu, mungkin juga bahwa apa yang dinyatakan oleh seseorang itu tidak selaras dengan kehendak.

#### **b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Setiap subjek hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum adalah pengemban hak dan kewajiban hukum. Siapa yang dapat dan boleh bertindak serta mengikatkan diri adalah mereka yang cakap bertindak dan mampu untuk melakukan suatu tindakan hukum sehingga berakibat hukum.<sup>19</sup> orang-orang atau pihak-pihak dalam mengadakan perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam pasal 1329 BW yang menentukan bahwa:

“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, terkecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.”

---

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> R. Subekti (b), op., Hlm 6-7.

<sup>19</sup> Herlien budiono ©,op.cit., hlm. 29-30

Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara faktual ia mampu memahami konsekuensi tindakannya.

Pasal 1330 BW menentukan bahwa:<sup>20</sup>

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

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

Menurut Ahmadi Miru bahwa:<sup>21</sup>

Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.

---

<sup>20</sup>Mengenai "orang-orang yang belum dewasa" sebagaimana diatur pada angka (1), kriterianya ditentukan oleh Pasal 330 ayat (1) BW yang menentukan: "Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin." Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa sebagaimana diatur dalam pasal 330 ayat (2) BW. Mengenai "mereka yang ditaruh di bawah pengampuan", berdasarkan pasal 433 BW menentukan bahwa: "Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena kebosannya." Apabila seorang dalam keadaan yang disebutkan itu terpenuhi, tidaklah dengan sendirinya ia kehilangan kecakapan, tetapi haruslah dimintakan ke pengadilan untuk penetapan pengampuannya. Pasal 446 ayat (1) BW mengatur bahwa:

"pengampuan mulai berjalan terhitung semenjak putusan atau penetapan diucapkan."

Mengenai "orang-orang perempuan" sebagaimana ditentukan dalam angka (3), Ahmadi Miru berpendapat bahwa "sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian." (Ahmadi Miru, op. cit., hlm 29). Dalam Pasal 105, Pasal 108, dan Pasal 110 BW menentukan bahwa seseorang istri tanpa bantuan suami. Akan tetapi, hal tersebut ditiadakan melalui ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 3 Tahun 1963, sehingga kedudukan seorang istri menjadi cakap. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menentukan bahwa: "(ayat 1) Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. (ayat 2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum."

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, op.cit., hlm.29.

Dalam perkembangannya, dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan), maka seorang dianggap tidak cakap apabila:<sup>22</sup>

- 1) Belum dewasa (belum berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum menikah/kawin;
- 2) Sudah dewasa, tetapi gelap mata, sakit ingatan, dungu atau boros, dengan kata lain ia berada di bawah pengampuan.

### **c. Suatu Hal Tertentu**

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah objek perjanjian harus jelas dan sekurang-kurangnya ditentukan oleh para pihak, objek

---

<sup>22</sup> Dengan diundangkannya UU Perkawinan, mengakibatkan adanya perbedaan mengenai usia dewasa dari seseorang dengan yang sebelumnya diatur dalam pasal 330 ayat (1) BW, yaitu usia 21 (dua puluh satu) tahun. Berdasarkan pasal 47 jo. Pasal 50 UU Perkawinan, seorang anak yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun. Berada di bawah kekuasaan orang tua, atau wali (dalam hal anak tersebut tidak berada di bawah kekuasaan orang tua). Orang tua atau wali mewakili kepentingan anak tersebut baik mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan maupun mengenai harta bendanya. Hal ini berarti, bahwa anak yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun. Telah lepas atau bebas dari kekuasaan orang tua atau perwalian. Perbedaan tersebut timbul karena usia dewasa yang diatur dalam pasal 330 ayat (1) BW adalah 21 (dua puluh satu) tahun, sedangkan ketentuan mengenai batas seseorang anak berada di bawah kekuasaan orang tua, atau perwalian adalah 18 (delapan belas) tahun sebagaimana diatur dalam pasal 27 jo. Pasal 50 UU Perkawinan. Hal ini menimbulkan pertentangan, apabila usia kedewasaan mengikuti ketentuan pasal 330 ayat (1) sebab akan mengakibatkan masa vakum bagi seseorang yang telah berusia 18 (delapan belas) tahun, tetapi belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun. Ia tidak dapat melakukan sesuatu perbuatan hukum atau hubungan hukum, karena orang lain (orang tua atau wali) tidak dapat mewakili dirinya lagi, sedangkan ia sendiri tidak cakap untuk bertindak sendiri.

J.Satrio menyatakan bahwa: "pada waktu mereka berumur 18 tahun maka kekuasaan orang tua dan perwalian berakhir, hal mana berarti, bahwa orang tua dan wali tidak dapat lagi mewakili mereka lagi dalam tindakan-tindakan hukum. Padahal kalau kita tetap berpegang pada patokan 21 (dua puluh satu) tahun untuk mengukur kedewasaan, maka bertindak sendiri mereka belum boleh. Lalu bagaimana dengan penyelenggaraan kepentingan mereka antara umur 18 (delapan belas) dan 21 (dua puluh satu) tahun? Lebih lanjut, J.Satrio. berpendapat bahwa: " umur lebih dari 18 (delapan belas tahun) pada masa kini kiranya patut untuk dianggap sudah dapat menyadari akibat dari tindakan/ sikapnya." Lihat J. Satrio (selanjutnya disebut J. Satrio (b)), Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku II, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 9-11

perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu.<sup>23</sup> Pasal 1333 BW menentukan bahwa:

“suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Akibat dari ketentuan Pasal 1333 BW di atas adalah perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian harus mempunyai objek, atau prestasi yang diperjanjikan harus cukup jelas, yaitu tertentu atau dapat ditentukan. Boleh saja tidak tertentu, asal saja dapat ditentukan kemudian baik mengenai jumlahnya maupun mengenai harganya.

Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat pula menjadi pokok perjanjian. Pengertian barang-barang yang baru akan ada mengacu pada pengertian bahwa barang tersebut belum ada.<sup>24</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 1334 BW yang menentukan bahwa:

- 1) Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.
- 2) Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu; dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176, dan 178.

---

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, op.cit., hlm.30

<sup>24</sup> Herlien Budiono (a), op.cit., Hlm 110.

Dengan demikian, objek perjanjian dapat pula berupa benda, baik yang sekarang ada dan yang nanti akan ada. Mengenai objek perjanjian barang yang baru akan ada, dikecualikan dalam hal warisan yang belum terbuka sebagaimana diatur dalam pasal 1334 ayat (2) BW.

#### **d. Suatu sebab yang halal**

Perkataan sebab yang dalam bahasa belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320.<sup>25</sup> Pengertian kausa atau sebab atau sebab sebagaimana ditentukan Pasal 1320 BW, Harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 BW.<sup>26</sup> Meskipun undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau kausa, namun yang dimaksudkan di sini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*causa finalis*), yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian.<sup>27</sup>

*Hoge Raad* merumuskan *causa* sebagai apa yang menjadi tujuan para pihak dalam menutup perjanjian. Hal ini tampak dari *arrest Hoge Raad* 17 November 1922, dalam perkara *Zeilemaker* melawan *Mirandolle*. *Hoge Raad* menyatakan, bahwa kausa suatu perjanjian adalah apa yang menjadi tujuan para pihak dengan menutup perjanjian tersebut.

---

<sup>25</sup> I Ketut Oka Setiawan, Op., cip., Hlm 68.

<sup>26</sup> Agus Yudha Hernoko, Op., Cip., Hlm 194. Pasal 1335 BW:

“Suatua perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karna suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Sedangkan, Pasal 1330 BW menentukan bahwa: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

<sup>27</sup> Ibid.

Pengertian kausa (*causa finalis*- kausa tujuan) hendaknya dibedakan dengan pengertian kausa pada Pasal 1365 BW. Pengertian kausa pada Pasal 1365 BW adalah sebab atau penyebab yang menimbulkan kerugian (*causa efficiens*).<sup>29</sup>

Sementara itu, R. Setiawan berpendapat bahwa:<sup>30</sup>

Perlu dibedakan secara tegas antara sebab dan motif. Motif adalah alasan yang mendorong bathin seseorang untuk melakukan sesuatu hal. Motif untuk membeli rumah adalah untuk menempati rumah tersebut. Bagi hukum motif adalah tidak penting. Sebab adalah tujuan daripada persetujuan. Sebab dalam utang piutang dengan bunga adalah pihak yang satu ingin mendapatkan uang, sedangkan pihak yang lain menerima bunga. Pada jual beli, yang satu mendapatkan barang yang lain harganya. Sahnya *causa* dari suatu persetujuan ditentukan pada saat persetujuan dibuat.

Berkaitan dengan hal tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1335 dan Pasal 1337 BW, suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila perjanjian tersebut:<sup>31</sup> tanpa sebab, kausanya (sebab) palsu, atau kausanya (sebab) terlarang.

---

<sup>28</sup> Ibid, hlm. 195

<sup>29</sup> Ibid. Kausa di sini menunjukkan adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum (sebagai kausa penyebab) dengan kerugian yang ditimbulkan (akibat, *causa efficiens*), sehingga menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi.

<sup>30</sup> R. Setiawan, op.cit., hlm.62

<sup>31</sup> Perjanjian tanpa sebab merupakan perjanjian yang secara teknis terjadi secara tepat, namun undang-undang tidak memberikan akibat hukum oleh karena perjanjian

Berdasarkan uraian keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) syarat sahnya perjanjian, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat objektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) menyangkut objek dari perbuatan hukum itu.

Apabila persyaratan tersebut tidak terpenuhi, maka akibatnya ialah bahwa dengan tidak dipenuhinya persyaratan subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melalui pengadilan, sedangkan apabila yang tidak terpenuhi syarat objektif, maka perjanjian batal demi hukum.<sup>32</sup> Ini berarti bahwa perjanjian tersebut seolah-olah tidak pernah ada, atau sejak semula secara yuridis tidak pernah ada perikatan.<sup>33</sup>

Sehubungan dengan hal di atas, terkait dengan salah satu syarat subjektif, yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, terdapat akibat lain terhadap suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 446 ayat (2) BW yang mengatur bahwa:

---

itu akan menimbulkan suatu perikatan tanpa alasan (dasar) yang patut. Suatu perjanjian dapat juga disebut tanpa sebab, jika tujuan yang dimaksud oleh para pihak pada waktu dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai. Perjanjian dengan sebab yang palsu merupakan perjanjian dimana kedua pihak dengan sengaja menyebut kausa yang bertentangan dengan kebenaran. Maksud kedua pihak dengan perjanjian demikian adalah agar supaya pihak ketiga percaya pada sebab atau kausa yang disebut. Sebab yang palsu ini disebut juga sebab yang disimulasi, karena kausa (sebab) yang diadakan oleh para pihak untuk menyelubungi kausa yang sebenarnya. Sedangkan, perjanjian dengan sebab yang terlarang merupakan perjanjian yang mengandung sebab (kausa) yang dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1337 BW.

<sup>32</sup> R. Soeroso (a), op.cit., hlm.24

<sup>33</sup> Ibid, hlm. 24-25

“segala tindak-tanduk perdata yang setelah itu dilakukan oleh si yang diampui, adalah demi hukum batal.

Dengan demikian, tidak semua perjanjian dapat dibatalkan akibat tidak terpenuhinya syarat kecakapan, tetapi dapat pula berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

### **3. Lahirnya Perjanjian**

Sejak terjadi kata sepakat antara para pihak atau sejak pernyataan sebelah–menyebelah bertemu yang kemudian diikuti sepakat, kesepakatan itu sudah cukup secara lisan saja.<sup>34</sup>

Kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Untuk mengetahui kapan kesepakatan itu terjadi ada beberapa macam teori/ajaran, yaitu:<sup>35</sup>

- a. Teori Pernyataan, mengajarkan bahwa sepakat terjadi saat kehendak pihak yang menerima tawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu, misalnya saat menjatuhkan bolpoin untuk menyatakan menerima. Kelemahannya sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
- b. Teori pengiriman, mengajarkan bahwa sepakat terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahannya adalah bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa

---

<sup>34</sup> C.S.T. Kansil, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas – Asas Hukum Perdata)* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1991), hlm. 229.

<sup>35</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 30-31.

saja walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan.

- c. Teori Pengetahuan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima (walaupun penerimaan itu belum diterimanya dan tidak diketahui secara langsung). Kelemahannya, bagaimana ia bisa mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.
- d. Teori Penerimaan, mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

#### **4. Isi Perjanjian**

Isi perjanjian adalah:

- a. Hal-hal yang dengan tegas ditentukan dalam perjanjian.
- b. Segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang (Pasal 1339 BW).

Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun dengan tidak tegas dinyatakan (Pasal 1347 BW).<sup>36</sup> Perjanjian yang secara tegas dinyatakan dapat berupa tanda, lisan, dan tulisan (dengan akta dibawah tangan dan dengan akta otentik).<sup>37</sup>

Unsur-unsur dalam perjanjian dibagi dua, yaitu unsur pokok

---

<sup>36</sup> Abdul Halim dan Teguh Prasetyo, *Bisnis E-Commerce* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2006), hlm. 98

<sup>37</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Jakarta : PT. Buku Kita, 2009), hlm. 48.

(*essensialia*) dan unsur yang bukan pokok (*naturalia* dan *aksidentalialia*).<sup>38</sup>

a. Unsur Essensialia

Merupakan bagian dari perjanjian yang mutlak harus ada, tanpa bagian ini, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian. Yang dimaksud *essensialia* adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Syarat ini memang ditentukan oleh Undang-Undang karena bila tidak maka suatu perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat. Contoh, perjanjian jual beli yang merupakan unsur *essensialia* adalah barang dan harga.

b. Unsur Naturalia

Merupakan bagian yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. *Naturalia* adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat, misalnya penjual menjamin terhadap cacat tersembunyi.

c. Unsur Accidentalialia

Merupakan bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian karena tidak ada aturannya dalam Undang-Undang.

---

<sup>38</sup> Soeyono dan Siti Ummu Adillah, *Diktat Mata Kuliah Hukum Kontrak* (Semarang : Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, 2003), hlm. 6

*Accidentalialia* adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Contoh, dalam perjanjian sewa menyewa secara khusus diperjanjikan bahwa apabila dikemudian hari perjanjian tersebut berakhir, maka si penyewa diwajibkan untuk menyerahkan semua kwitansi pembayaran yang pernah dilakukan oleh penyewa kepada yang menyewakan, seperti kwitansi listrik, air, PBB, dan lain sebagainya.

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

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

Akta menurut A. Pitlo merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>39</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>40</sup> Dalam kamus besar bahasa Indonesia, *otentik* atau otentik dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah dapat dipercaya, asli, sah.<sup>41</sup> Jika disimpulkan akta otentik adalah perbuatan-perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh dua pihak untuk melakukan suatu perjanjian yang sah dan perjanjian

---

<sup>39</sup> Habib Adjie dan Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 99

<sup>40</sup> *Ibid*

<sup>41</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat, kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta- akta yang dikeluarkan oleh Notaris baik dalam maupun di luar pengadilan harus dipercaya dan harus diterima sebagai bukti yang mutlak. Akta merupakan suatu bukti yang sempurna yang sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian sehingga akta otentik dapat merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, namun apabila melanggar ketentuan tertentu akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang para pihak mengakuinya, sedangkan suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat.<sup>42</sup>

Ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, sistematika akta notaris secara garis besar terdiri atas, Awal akta atau kepala akta, Badan akta, dan Akhir atau penutup akta.

1. Awal akta atau kepala akta memuat:

a. Judul akta:

---

<sup>42</sup> Anugerah Yunus, M. Syukri Akub dan Anwar Borahima, *Pertanggungjawaban Notaris Atas Penempatan Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik*, Jurnal Analisis, Vol.3 No.2, Desember 2014 hlm. 192.

- b. Nomor akta;
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun ditandatanganinya akta tersebut;
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. (Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris juga wajib memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya).
2. Badan akta memuat :
- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili. Hal ini lazim dikenal dalam praktek sebagai komparisi;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
  - d. Nama lengkap, tempat, dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
3. Akhir atau penutup akta memuat :
- a. Uraian mengenai pembacaan akta;
  - b. Uraian mengenai penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
  - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

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

## **2. Perbedaan Akta Otentik dan Akta Di bawah Tangan**

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris atau pejabat lainnya untuk suatu perjanjian. Adapun, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh kedua belah pihak tanpa ada campur tangan seorang notaris atau pejabat lainnya. Kedua akta tersebut di atas dapat dijadikan bukti di pengadilan. Akan tetapi, yang membedakan adalah kekuatan pembuktiannya, yakni akta otentik adalah alat bukti surat yang kuat untuk dijadikan bukti di hadapan hukum, sedangkan akta di bawah tangan akta yang tidak sekuat dengan akta otentik. Dibutuhkan alat bukti lain sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti. Akan tetapi, akta di bawah tangan dapat dijadikan sebagai akta otentik atau dilegalisasi oleh seorang notaris atau pejabat lainnya yang telah ditunjuk dalam Undang-Undang.

### **a. Akta otentik**

Dalam Pasal 1867 BW disebutkan ada istilah akta otentik, dan Pasal 1868 BW menyebutkan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Menurut Pasal 1866 BW yang menyebutkan bahwa alat- alat bukti terdiri atas:<sup>43</sup>

- 1) bukti tulisan;
- 2) bukti dengan saksi-saksi;
- 3) persangkaan-persangkaan;
- 4) pengakuan, dan
- 5) sumpah.

Menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri, berikut ini.<sup>44</sup>

- 1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- 3) Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi. Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatan (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya

---

<sup>43</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002, hlm. 475

<sup>44</sup> Dudi Setiyawan, *Efektifitas Akta Yang Memuat Klausula Accesoir Dalam Upaya Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Volume 4 Nomor 1 Februari

akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).

- 4) Seseorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk–independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid–impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
- 5) Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

b. Akta di bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan seorang pejabat atau notaris. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga dikatakan sebagai akta di bawah tangan ketika terdapat cacat dalam bentuk akta yang dibuat. Hal tersebut diatur dalam pasal 1869 BW:<sup>45</sup>

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Pengertian akta di bawah tangan juga dapat diketahui dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud dipergunakan sebagai alat bukti terhadap peristiwa atau

---

<sup>45</sup> Lihat BW, Pasal 1869.

peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Selain itu, definisi akta di bawah tangan juga dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1874 BW, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.<sup>46</sup>

Praktiknya dalam pembuatan akta di bawah tangan tanpa adanya saksi yang turut serta dalam pembuatan suatu akta, padahal saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Dalam pembuatan akta di bawah tangan, Pasal 1877 BW, disebutkan bahwa jika seseorang memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.<sup>27</sup>

Jadi, perbedaan yang paling mendasar antara akta otentik dan akta di bawah tangan adalah cara membuatnya suatu akta atau terjadinya akta tersebut. Akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan telah ditentukan oleh Undang-Undang. Adapun, akta di bawah tangan adalah akta yang cara pembuatannya atau terjadinya suatu akta tidak dilakukan oleh atau di hadapan notaris atau pejabat lainnya. Akan tetapi, akta otentik dibuat sendiri oleh pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara pihak yang berkepentingan. Contoh akta otentik

---

<sup>46</sup> Idris Aly Fahmi, *Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Jurnal Arena Hukum Universitas Brawijaya Volume 6, Nomor 2, 2013, hlm. 225. <sup>27</sup> Lihat BW, Pasal 1877.

adalah akta notaris, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, surat perjanjian kontrak.

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

Kekuatan pembuktian akta otentik adalah kekuatan yang paling dasar dalam perkara perdata sehingga akta otentik menjadi sangat penting untuk dijadikan sebagai alat bukti. Menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik demikian juga pada akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:<sup>47</sup>

#### **a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)**

Kemampuan lahiriah akta notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant seseipsa*) jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik, serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Artinya, sampai yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkalnya keotentikan akta tersebut, parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta akta, salinan akta, dan awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.

---

<sup>47</sup> Habib Adjie dan Sjaifurrachman. *Op.Cit.* hlm. 115-118

b. Kekuatan Pembuktian Formil (*Formale Bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, dan identitas dari para pihak yang menghadap (*comparanten*), paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris pada akta pejabat/berita acara dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.

c. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiele Bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris akta pihak dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang

menghadap Notaris yang kemudian keterangan dituangkan dan akta harus dinilai telah benar berkata.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun yang terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut terdegradasi menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.<sup>48</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Peran dan Fungsi Notaris**

#### **1. Peran Notaris**

Menurut Herlien Budiono notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia sebagai negara penganut sistem hukum *Civil Law* untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta otentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (*independent*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh. Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hal. 118

<sup>49</sup> Herlien Budiono, *Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris Indonesia*, Dalam

Peran notaris di era revolusi 4.0 dalam perkembangan di bidang teknologi informasi dan komunikasi serta digitalisasi membawa dampak positif seperti kemudahan dan kecepatan orang untuk saling berkomunikasi di dalam memperoleh informasi dari manapun sehingga dapat mengurangi pekerjaan secara manual termasuk notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya. Di lain pihak, dampak negatif dengan menggunakan teknologi canggih pada timbulnya kejahatan *cyber crime* yang mengganggu keamanan nasional dan dunia.<sup>50</sup>

Dalam menghadapi tantangan globalisasi di era revolusi 4.0 tersebut, notaris ikut serta secara aktif membantu keamanan negara dengan pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pendanaan terorisme dan pencucian uang. Notaris wajib melaporkan transaksi keuangan yang mencurigakan kepada Pusat Pelaporan Transaksi Keuangan (PPATK) dengan pemberlakuan aplikasi online yang dikenal sebagai *Gathering Reports & Information Processing System* (GRIPS) dan berkewajiban agar notaris mendaftar ke situs yang disediakan PPATK. Notaris wajib lapor tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Terorisme (Perpres 13/2018).<sup>32</sup>

---

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c363be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notarisindonesia>, Diakses pada 9 Maret 2020

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> *Ibid.*

Kewajiban Notaris terhadap kualitas akta adalah bahwa Notaris dalam membuat akta harus tetap berpegang pada ketentuan Undang-Undang sehingga akta yang diterbitkannya dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perjanjian dan perbuatan hukum seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta pendirian *Comanditare Venootschaf*, akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat dengan PPJB), akta Sewa-Menyewa dan semua bentuk perjanjian yang ditentukan oleh Undang-Undang. Notaris dalam membuat akta PPJB, baik itu PPJB Tanah, PPJB Rumah, PPJB Kendaraan, Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah, Rumah, Mobil, dan lainnya, Notaris berkewajiban untuk memeriksa kejelasan subyek dan obyek dari perjanjian tersebut.<sup>51</sup>

## **2. Fungsi Notaris**

Menurut Herlien Budiono fungsi notaris tidak sebatas membuat akta otentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan iktikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beriktikad baik. Notaris menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.<sup>34</sup>

---

<sup>51</sup> Ni Nyoman Juliantari, Syamsul Bachri dan Farida Patittingi, *Pelaksanaan Kewajiban Notaris Terhadap Kualitas Produk Akta Dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Pasca Unhas, hlm. 7.

<sup>34</sup> *Ibid.*

Fungsi yang juga merupakan kewenangan notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, Semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.<sup>52</sup>

Akta-akta yang dibuat oleh notaris sesuai dengan kewenangannya antara lain minuta akta, *grosse* akta (misalnya pengakuan utang), salinan akta, kutipan akta, akta *originali* (misalnya pembayaran uang sewa, bunga, pensiun, penawaran pembayaran tunai, proses terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga, akta kuasa, keterangan kepemilikan, serta akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan), selain itu notaris juga memberikan jasa hukum secara cuma-cuma bagi orang yang tidak mampu, serta membuat akta dari objek yang dinilai mempunyai fungsi sosial (misalnya akta pendirian yayasan, akta pendirian sekolah, akta tanah wakaf, akta pendirian rumah ibadah, atau akta pendirian rumah sakit).<sup>36</sup>

---

<sup>52</sup> Umar Ma'ruf dan Dony Wijaya, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang*, Jurnal Pembaharuan Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Vol. II, No. 2, 2015, hlm. 302. <sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 303.

Dalam melaksanakan fungsi atau wewenangnya, notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Alasan menolaknya di sini adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya. Notaris juga harus merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta, Hal tersebut dilakukan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut sehingga ada jaminan kepastian hukum.<sup>53</sup>

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya Notaris harus berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar peraturan kewajiban Notaris terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Sesuai dengan pasal 16 ayat (1) Notaris dituntut untuk menjalankan kewajibannya yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pada dasarnya Notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, Notaris

---

<sup>53</sup> *Ibid.*

dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN). Dalam penjelasan pasal ini, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.<sup>54</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pelanggaran Notaris**

Notaris dalam menjalankan tugas profesinya sebagai Notaris diawasi dan dibina oleh Organisasi Notaris. Organisasi Notaris tersebut tergabung dalam satu wadah yang bernama Ikatan Notaris Indonesia (INI). Notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum harus sesuai dengan aturan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik yang terdapat di Organisasi Notaris. Jika melihat tugas dan tanggung jawab notaris sebagai sebuah Profesi pejabat umum pembuat akta otentik, dimungkinkan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai notaris, ia sewaktu-waktu dapat dipanggil oleh penegak hukum sebagai saksi maupun dalam kaitannya dengan pelanggaran hukum pidana yang dilakukan notaris ketika melaksanakan jabatannya sebagai notaris. Hal ini disebabkan notaris bisa saja

---

<sup>54</sup> Pingkan Sundah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Jabatan Notaris Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014*, Jurnal Lex et Societatis. Vol. II/No. 4/Mei/2014, hlm. 3.

menyalahgunakan kewenangan yang dimilikinya. Pelanggaran hukum pidana yang dimaksud saat menjalankan tugas dan jabatannya sebagai notaris adalah membuat surat palsu atau memalsukan surat dalam akta otentik yang dibuat notaris. Disamping itu, juga memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik yang dibuat notaris, sedangkan mengenai notaris bisa dipanggil sewaktu-waktu oleh penegak hukum adalah notaris menjadi saksi terhadap setiap permasalahan hukum yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya.<sup>55</sup>

Notaris sebagai Pejabat Umum (*Openbaar Ambtenaar*) yang terpercaya yang akta-aktanya dapat menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan. Seorang Notaris harus menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan serta melaksanakan tugasnya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan Notaris. Seorang Notaris juga merupakan manusia yang tidak luput dari kesalahan baik yang disengaja maupun karena kelalaiannya. Tidak ada seorang Notaris pun yang kebal hukum. Penyimpangan-penyimpangan terhadap kewenangan dan kewajiban yang dilakukan seorang Notaris memungkinkan Notaris tersebut berurusan dengan pertanggungjawaban

---

<sup>55</sup> Nurjannah, Aminuddin Ilmar dan Zulkifli Aspan, *Analisis Hukum Terhadap Keputusan Majelis Kehormatan Notaris Dalam Pemeriksaan Notaris*, Riau Law Journal Vol. 2 No. 2. November 2018, hlm. 174-175.

secara hukum baik *civil responsibility*, *administrative responsibility*, maupun *criminal responsibility*.<sup>56</sup>

Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris juga merupakan sebagai penyadaran, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN, dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Di samping itu, pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta Notaris. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena jika Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Secara individu sanksi terhadap Notaris merupakan suatu nestapa dan pertaruhan dalam

---

<sup>56</sup> Muhammad Fadli Bachtiar, Muhadar dan Anshori Ilyas, *Implikasi Penjatuhan Sanksi Pidana Kepada Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya Sebagai Pejabat Umum Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Pasca Unhas, hlm. 7.

menjalankan tugas jabatannya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap Notaris yang bersangkutan atau tidak. UUJN yang mengatur Jabatan Notaris berisikan ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa atau merupakan suatu aturan hukum yang imperatif untuk ditegakkan terhadap Notaris yang telah melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas jabatannya.<sup>57</sup> Sanksi terhadap Notaris diatur pada akhir UUJN, yaitu pada Pasal 84 dan 85 UUJN, ada 2 (dua) macam, yaitu:<sup>58</sup>

#### 1. Sanksi Perdata

Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

#### 2. Sanksi Administrasi, sanksi ini berupa:

- a) Teguran lisan;
- b) Teguran Tertulis;
- c) Pemberhentian sementara;
- d) Pemberhentian dengan hormat;
- e) Pemberhentian tidak hormat.

---

<sup>57</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 90-91.

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 91.

Disamping kedua sanksi di atas notaris bisa saja di sanksi pidana sesuai dengan pelanggaran yang telah dibuatnya. Sanksi Pidana terhadap Notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan Notaris, artinya dalam pembuatan atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada aturan hukum yang mengatur hal tersebut, dalam hal ini UUJN. Sanksi tersebut dijatuhkan suatu hal pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Suatu tindakan 'bunuh diri' jika seorang Notaris secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana. Pengertian yang tidak mungkin secara sengaja Notaris melakukan suatu tindak sengaja (*dolus*) yang dilakukan oleh Notaris, merupakan suatu tindakan yang disadari atau direncanakan dan diinsyafi segala akibat hukumnya, dalam hal Notaris sebagai sumber untuk melakukan kesengajaan bersama-sama dengan para penghadap. Sanksi Pidana terhadap Notaris tunduk terhadap ketentuan pidana umum, yaitu KUHP.<sup>59</sup>

## **E. Majelis Pengawas Notaris**

### **1. Pengertian Majelis Pengawas Notaris**

Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang memiliki kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris.<sup>60</sup> Majelis Pengawas Notaris dalam Pasal 67 ayat (3) UUJN. Majelis Pengawas Notaris terdiri atas sembilan

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 119

<sup>60</sup> Lihat Permen Hukum dan Ham RI Nomor 15 Tahun 2020

orang, terdiri atas unsur:<sup>61</sup>

- a. Pemerintah sebanyak tiga orang.
- b. Organisasi notaris sebanyak tiga orang; dan
- c. Ahli atau akademisi sebanyak tiga orang.

## **2. Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah**

Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris, Pada dasarnya Majelis Pengawas Wilayah berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris serta melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan notaris.<sup>62</sup>

Dalam Pasal 73 ayat (1) UUJN diatur mengenai wewenang Majelis Pengawas Wilayah: <sup>47</sup>

- a. Majelis Pengawas Wilayah berwenang:
  - 1) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang dapat disampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah;
  - 2) Memanggil notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
  - 3) Memberikan izin cuti lebih dari enam bulan sampai (satu tahun);

---

<sup>61</sup> Lihat UUJN Pasal 67 ayat (3)

<sup>62</sup> Lihat Permen Hukum dan Ham RI Nomor 15 Tahun 2020, Pasal 2

<sup>47</sup> Lihat UUJN, Pasal 73

- 4) Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh notaris pelapor;
- 5) Memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis; dan
- 6) Mengusulkan pemberian sanksi terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa:
  - a) Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
  - b) Pemberhentian dengan tidak hormat.

### **3. Tata Cara Pengajuan Laporan, Pemanggilan, Pemeriksaan, Putusan Oleh Majelis Pengawas Wilayah**

Tata cara pengajuan laporan, pemanggilan, pemeriksaan, putusan oleh Majelis Pengawas Wilayah ini sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

#### **a. Tata Cara Pengajuan Laporan**

Tata cara pengajuan laporan ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris:

- 1) Mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Notaris.

Pengajuan laporan ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa apabila ada pihak merasa dirugikan oleh Notaris atas dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan notaris maka dapat diajukan laporan kepada Majelis Pengawas Daerah secara tertulis bahasa Indonesia disertai bukti yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila laporan tersebut diajukan di Majelis Pengawas Pusat dan Wilayah maka Majelis Pengawas Pusat dan Wilayah meneruskan kepada majelis pengawas daerah yang berwenang.

2) Laporan dari Majelis Pengawas Notaris.

Pengajuan laporan ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa selain dari pihak yang dirugikan, laporan dapat juga berasal dari majelis pengawas pada jenjangnya masing-masing. Laporan tersebut berasal dari hasil pemeriksaan berkala, proses hukum dari tingkat penyidikan sampai dengan tingkat peradilan dan fakta hukum lainnya.

b. Tata Cara Pemanggilan Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor.

Tata cara pemanggilan Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang

Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris menyatakan bahwa setelah ada laporan dugaan pelanggaran oleh Notaris maka Sekretaris majelis pengawas melakukan pemanggilan melalui faksimili atau surat elektronik dan surat panggilan tercatat terhadap Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor dilakukan dengan surat tercatat oleh Sekretaris Majelis Pengawas paling lambat 5 (lima) hari sebelum sidang pemeriksaan, setelah dilakukan Pihak Pelapor Dan Pihak Terlapor dipanggil akan tetapi tidak hadir maka akan dilakukan panggilan kedua. Jika Pihak Terlapor tetap tidak hadir setelah dipanggil secara sah dan patut yang kedua kali, pemeriksaan dilakukan dan putusan diucapkan tanpa kehadiran Pihak Terlapor dan apabila Pihak Pelapor tidak dapat hadir maka Majelis Pemeriksa menyatakan laporan gugur dan tidak dapat diajukan kembali.

c. Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Wilayah

Tata cara pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris terhadap Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 24, Pasal 25 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris:

1) Pemeriksaan Majelis Pengawas Wilayah

Pemeriksaan Majelis Pengawas Wilayah ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang

menyatakan bahwa pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Wilayah bersifat tertutup untuk umum dan memutus hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak dicatat di buku register perkara dan Majelis Pemeriksa Wilayah memanggil Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor untuk didengar keterangannya.

- 2) Pertimbangan hukum Majelis Pemeriksa Wilayah Pertimbangan hukum ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa setelah dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Wilayah maka Majelis Pemeriksa Wilayah membuat pertimbangan hukum, jika terdapat perbedaan pendapat di antara Majelis Pemeriksa Wilayah, maka perbedaan pendapat tersebut dimuat dalam putusan. Putusan memuat alasan pertimbangan hukum yang dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan. Apabila hasil pemeriksaan menyatakan laporan tidak dapat dibuktikan, maka Majelis Pemeriksa Wilayah memutuskan dan menyatakan laporan ditolak dan apabila laporan dinyatakan dapat dibuktikan maka Pihak Terlapor akan dikenakan sanksi sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan.
- d. Putusan dan Penyampaian Putusan Majelis Pemeriksa Putusan ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 26, Pasal 27 Peraturan Menteri

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara

Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris:

- 1) Putusan Majelis Pemeriksa Putusan Majelis Pemeriksa ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris yang menyatakan bahwa setelah dilakukan pemeriksaan Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor maka Majelis Pemeriksa Wilayah dapat menjatuhkan putusan berupa:
  - a. Sanksi peringatan lisan maupun peringatan tertulis sifatnya final dan tidak dapat diajukan banding.
  - b. Usulan penjatuhan sanksi diajukan dengan melampirkan surat penunjukan nama notaris pemegang protokol dari Majelis Pengawas Daerah kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.
- 2) Penyampaian putusan oleh Majelis Pemeriksa Penyampaian Putusan oleh Majelis Pemeriksa ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris yang menyatakan bahwa putusan Majelis Pemeriksa dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum ditandatangani oleh Ketua, Anggota, dan Sekretaris Majelis Pemeriksa Wilayah dan putusan tersebut disampaikan kepada Pihak Pelapor, Pihak Terlapor, Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Pusat dan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dengan surat pengantar, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak putusan dibacakan.

#### **4. Upaya Hukum Atas Putusan Majelis Pengawas Wilayah**

Upaya Hukum atas putusan Majelis Pengawas Wilayah diatur dalam Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

##### **1) Upaya Banding Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor.**

Upaya hukum oleh Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa Pelapor dan Terlapor yang keberatan atas putusan Majelis Pengawas Wilayah berhak mengajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat yang disampaikan melalui sekretariat Majelis Pengawas Wilayah akan tetapi jika pelapor dan terlapor keberatan atas putusan sanksi peringatan lisan maupun peringatan tertulis

secara otomatis Majelis Pengawas Wilayah menolak keberatan tersebut dan Pelapor dan Terlapor dapat mengajukan banding secara tertulis atas putusan Majelis Pemeriksa Wilayah paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dibacakan dan disampaikan melalui sekretariat Majelis Pengawas Wilayah.

- 2) Jangka waktu Penyampaian memori banding oleh Pembanding. Penyampaian memori banding oleh pembanding ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa jika ada keberatan maka pembanding wajib menyampaikan memori banding kepada Majelis Pengawas Wilayah penyampaian memori banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak Banding dinyatakan. Memori banding tersebut disampaikan Majelis Pengawas Wilayah kepada terbanding paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak memori banding diterima dan terbanding dapat menyampaikan kontra memori banding paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak memori banding diterima. Apabila pembanding tidak menyampaikan memori banding dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari maka banding dianggap gugur dan tidak dapat dilanjutkan. Dalam hal terbanding tidak menyampaikan kontra memori banding dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari pemeriksaan tetap dilanjutkan.
- 3) Penyampaian berkas perkara Banding

Penyampaian berkas perkara banding ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa penyampaian berkas perkara banding oleh Majelis Pengawas Wilayah kepada Majelis Pengawas Pusat disampaikan sebanyak 3 (tiga) rangkap dengan melampirkan *soft copy* dalam format aplikasi *Microsoft Word* dengan melampirkan:

- a. laporan pengaduan masyarakat;
- b. berita acara pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah;
- c. rekomendasi hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah;
- d. berita acara pemeriksaan Majelis Pemeriksa Wilayah;
- e. putusan Majelis Pemeriksa Wilayah;
- f. pernyataan Banding yang dinyatakan secara tertulis;
- g. memori banding Pembanding;
- h. kontra memori banding Terbanding jika ada; dan
- i. bukti yang dapat dipertanggungjawabkan.

#### **5. Pendampingan Hukum bagi Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor**

Pendampingan Penasehat Hukum bagi Pihak Pelapor dan Pihak Terlapor ini sebagaimana diatur dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

- 1) Permohonan Pendampingan Penasehat Hukum Permohonan pendampingan Penasehat Hukum ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 38 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa pelapor dan terlapor dapat mengajukan permohonan pendampingan Penasehat Hukum dan permohonan pendampingan tersebut Ketua Majelis Pemeriksa dapat menyetujui atau menolak pendampingan Penasehat Hukum dalam persidangan setelah mendengar pendapat dari anggota Majelis Pemeriksa. Dalam hal Penasehat Hukum disetujui, Ketua Majelis Pemeriksa meminta Penasehat Hukum memperlihatkan identitas dan surat kuasa untuk dicatat oleh Sekretaris Majelis Pemeriksa.
- 2) Kedudukan Penasehat Hukum Kedudukan Penasehat Hukum ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 39 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa Kedudukan penasehat hukum bersifat non litigasi, terkait sidang profesi dalam rangka pemeriksaan dugaan pelanggaran jabatan dan perilaku Notaris.
- 3) Tugas Penasehat Hukum Dalam Sidang Pemeriksaan Tugas Penasehat Hukum dalam sidang pemeriksaan ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 40 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa tugas Penasehat Hukum sifatnya terbatas pada pendampingan dalam

sidang pemeriksaan pada Majelis Pemeriksa. Pendampingan penasehat hukum tersebut dilaksanakan dalam bentuk pemberian jawaban dan tanggapan tertulis.

## **F. Landasan Teori**

### **1. Teori Tanggung Jawab**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata tanggung jawab mempunyai arti kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Kamus hukum memberikan pengertian tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>63</sup> Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>64</sup> Selanjutnya, menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawabannya.<sup>65</sup> Menurut hukum perdata, dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi 2 macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal

---

<sup>63</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005

<sup>64</sup> Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan, Rineka Cipta*, Jakarta, Hal. 11

<sup>65</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien, Prestasi Pustaka*, Jakarta, hlm.48

dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak.<sup>66</sup>

Menurut Abdul kadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:<sup>67</sup>

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab 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. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja,

---

<sup>66</sup> *Ibid.* hlm. 49

<sup>67</sup> Hizkia A. M. Kaunang, *Tanggungjawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. VII. No. 11. Nov, 2019, hlm. 81-82.

artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah asal kata dari pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu.<sup>68</sup> Seorang filsuf hukum Jerman yang bernama *Gustav Radbruch* mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>69</sup> Munculnya hukum modern membuka pintu bagi masuknya permasalahan yang tidak ada sebelumnya yang sekarang kita kenal dengan nama kepastian hukum itu sendiri.

Menurut pendapat *Gustav Radbruch*, kepastian hukum adalah "*Scherkeitdes Rechts Selbst*" (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzlichesrecht*).
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan".

---

<sup>68</sup> W.J.S Peowadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka: Jakarta, hlm.847.

<sup>69</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Pranada Media Group: Jakarta, hlm. 288.

- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Apabila dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak *Montesquieu* mengeluarkan gagasan mengenai pemisahan kekuasaan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat.<sup>70</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah sistem hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak

---

<sup>70</sup> Tesis Hukum, Pengertian Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, Dalam <http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/>, Diakses pada 7 Juli 2021

menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum di dalam penyelenggaraan Negara. Disini, hukum yang tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum di dalam asas ini. Dalam hal ini, pengertian asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas sistem yang ada dan terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan.

### **G. Kerangka Pikir**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Berdasarkan rumusan masalah yang akan diteliti dan tujuan penelitian yakni terwujudnya penegakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Rumusan pertama yaitu Bagaimana pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta yang dibuat. Indikator yang pertama untuk menjawab rumusan masalah diatas adalah unsur kesengajaan oleh Notaris. Kesengajaan notaris melakukan kesalahan dalam akta adalah tindakan dilakukan dengan sendiri atau bersama-sama dengan salah satu pihak untuk melakukan kesalahan

dengan sengaja dalam membuat akta otentik untuk menguntungkan pihak pihak tertentu. Indikator yang kedua untuk menjawab rumusan masalah di atas adalah unsur kelalaian oleh Notaris. Kelalaian notaris dalam membuat akta adalah kurang kehati-hatian seorang notaris dalam membuat akta yang diperjanjikan sehingga mengakibatkan cacat pada akta yang berakibat akta yang di perjanjikan menjadi akta dibawah tangan. Atas kesalahan tersebut, pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Notaris dapat melakukan keberatan untuk membatalkan akta.

Menurut Heri Jerman Koordinator Tindak Pidana Orang dan Harta Benda pada Jampidum Kejaksaan Agung, Selain pemidanaan, notaris juga berpotensi digugat secara perdata dan pemeriksaan pelanggaran administrasi (Kode Etik). Dalam pemidanaan, baik penyidik dan penuntut umum akan melihat terlebih dulu apakah akta yang dipermasalahkan dibuat sesuai ketentuan UUJN atau tidak. Ia menambahkan bahwa jika akta yang dibuat ternyata menimbulkan sengketa, perlu dipertanyakan tiga kemungkinan.<sup>71</sup> Pertama, akta bermasalah karena sepenuhnya kelalaian notaris dalam pembuatannya. Kedua, kesalahan para pihak yang tidak mau jujur dalam memberikan keterangannya di hadapan notaris. Ketiga, adanya kesepakatan bernilai kejahatan yang sengaja dibuat antara notaris dengan pihak penghadap sejak awal. Misalnya dengan memberikan

---

<sup>71</sup> Ilham Hadi, *Langkah Hukum Jika Dirugikan oleh Notaris*, Dalam <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a7ae033bc871/waspadai-tuntutan-pidana-yang-mungkin-dihadapi-notaris-dalambertugas/>, Diakses pada tanggal 8 Maret 2020

keterangan palsu di bawah sumpah sebagaimana diatur dalam pasal 242 KUHP.<sup>72</sup>

Pasal 67 ayat (1) UUJN, Majelis Pengawas Notaris adalah pejabat atau instansi yang diberi wewenang untuk melakukan pengawasan terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.<sup>73</sup> Berdasarkan Pasal 70 huruf a, Pasal 73 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 77 huruf a dan b UUJN, Majelis Pengawas Notaris dalam kedudukannya mempunyai ruang lingkup atau berwenang menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik notaris.<sup>74</sup> Pasal 68 UUJN, Majelis Pengawas Notaris terdiri atas:

1. Majelis Pengawas Daerah;
2. Majelis Pengawas Wilayah; dan
3. Majelis Pengawas Pusat.

Majelis Pengawas Notaris mempunyai wewenang masing-masing dalam melaksanakan tugasnya sebagai lembaga pengawas notaris. Dalam UUJN, Majelis Pengawas Notaris tidak memberikan kewenangan kepada Majelis Pengawas Daerah untuk menjatuhkan sanksi kepada notaris, kewenangan Majelis Pengawas Daerah sifatnya hanya sebagai lembaga administratif yang dilaksanakan oleh seorang ketua, wakil ketua dan anggota. Adapun, yang diberi kewenangan dalam UUJN untuk

---

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> Lihat UUJN, Pasal 67 ayat (1)

<sup>74</sup> Lihat UUJN, Pasal 70 huruf a, Pasal 73 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 77 huruf a dan b

memberikan sanksi hanya Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat. Kode etik dan UUJN wajib menjadi pedoman dalam melaksanakan tugas seorang notaris sehingga tidak terjadi kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan tugasnya.

Rumusan masalah yang kedua adalah bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta. Untuk menjawab rumusan masalah yang kedua terhadap Notaris yang melakukan kesalahan dalam membuat akta otentik dengan mengkaji bentuk pertanggungjawaban hukum yaitu Pertanggungjawaban perdata, Pertanggungjawaban administrasi, dan Pertanggungjawaban pidana.

Pertanggungjawaban hukum notaris adalah suatu perbuatan yang tercela yang dilakukan oleh notaris dan dipertanggungjawabkan oleh notaris yang melakukan kesalahan. Pertanggungjawaban Perdata notaris adalah bentuk sanksi perdata yang dijatuhkan kepada notaris yang karenanya melakukan kesalahan wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum. Pertanggungjawaban administratif notaris adalah bentuk sanksi administrasi yang dijatuhkan kepada notaris dapat berupa sanksi pemberhentian sementara, sanksi pemberhentian dengan hormat, sanksi pemberhentian tidak terhormat. Sedangkan pertanggungjawaban pidana adalah bentuk sanksi pidana terhadap notaris yang melakukan perbuatan pidana atau tindak pidana dan dibuktikan di pengadilan.

Dalam Pasal 84 ditentukan ada 2 (dua) jenis sanksi perdata, jika Notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dan juga sanksi yang sama jenisnya dalam pasal-pasal lainnya seperti akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan akta Notaris menjadi batal demi hukum. Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.<sup>75</sup>

Sanksi administrasi dapat dikenakan kepada notaris jika melakukan kesalahan dalam membuat akta otentik. Sanksi administratif tersebut dapat dibedakan 3 (tiga) macam, seperti sanksi reprimand, sanksi punitif, sanksi regresif.<sup>76</sup> Sedangkan dalam Pasal 85 UJN ditentukan ada 5 (lima) jenis sanksi administratif seperti teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak terhormat.<sup>77</sup>

Sedangkan sanksi pidana yang dapat menjerat Notaris adalah Pasal tentang Pemalsuan Surat (Pasal 263 KUHP, Pasal 264 KUHP, Pasal 266 KUHP), Pasal tentang Penggelapan (Pasal 372, Pasal 374 KUHP), dan Pasal tentang Perbuatan Curang (Pasal 378 KUHP).

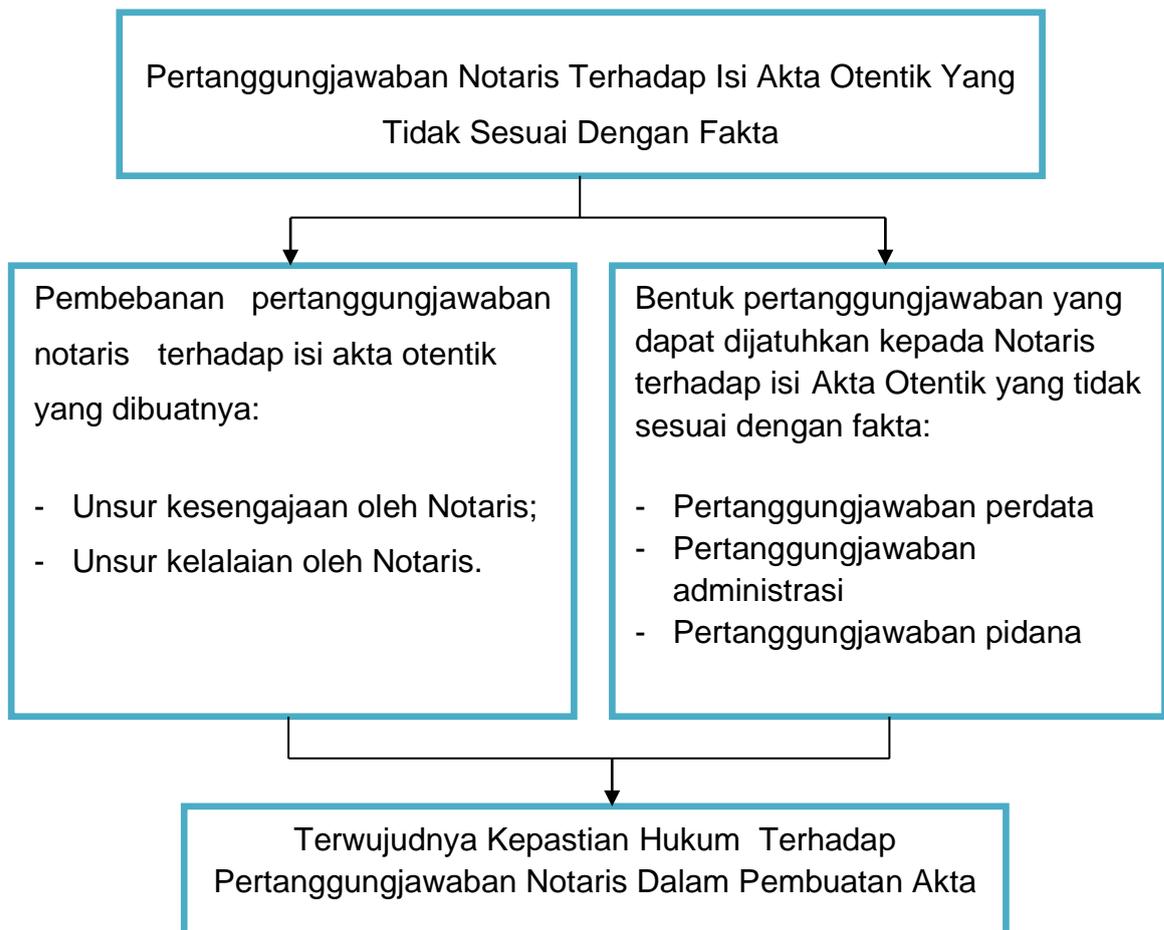
---

<sup>75</sup> Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 93.

<sup>76</sup> *Ibid.* hlm. 106.

<sup>77</sup> *Ibid.* hlm. 109.

## Bagan Kerangka Pikir



### H. Definisi Operasional

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

2. Kesengajaan notaris melakukan kesalahan dalam akta adalah tindakan dilakukan dengan sendiri atau bersama-sama dengan salah satu pihak untuk melakukan kesalahan dengan sengaja dalam membuat akta otentik untuk menguntungkan pihak-pihak tertentu.
3. Kelalaian notaris dalam membuat akta adalah kurang kehati-hatian seorang notaris dalam membuat akta yang diperjanjikan sehingga mengakibatkan cacat pada akta yang berakibat akta yang di perjanjikan menjadi akta di bawah tangan.
4. Majelis Pengawas Notaris adalah pejabat atau instansi yang diberi wewenang untuk melakukan pengawasan terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
5. Pertanggungjawaban hukum notaris adalah suatu perbuatan yang tercela yang dilakukan oleh notaris dan dipertanggungjawabkan oleh notaris yang melakukan kesalahan.