

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "ANALISIS HUKUM TERHADAP AKIBAT HUKUM DARI AKTA NOTARIL YANG TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN BERDASARKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS", oleh Peter Calvin Halomoan Simaniburak dengan NPM 20600206 telah diajukan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nuzumansen Medan pada tanggal 05 September 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

- | | | |
|------------------|---|---|
| 1. Ketua | : Desy Habedhan, S.H., M.H.
NIDN : 0107046201 | () |
| 2. Sekretaris | : August P. Silan, S.H., M.H.
NIDN : 0101086201 | () |
| 3. Pembimbing I | : Jinner Sidauruk S.H., M.H.
NIDN : 0101066002 | () |
| 4. Pembimbing II | : Sovia Simamora S.H., M.Kn
NIDN : 0110028901 | () |
| 5. Penguji I | : Dr. Dehora, S.H., M.H.
NIDN : 0109088302 | () |
| 6. Penguji II | : Dr. Bodiman N.P.D Siraga, S.H., M.H.
NIDN : 0029086704 | () |
| 7. Penguji III | : Jinner Sidauruk S.H., M.H.
NIDN : 0101066002 | () |

Medan, September 2024

Mengesahkan



Dr. Janspar Simamora, S.H., M.H.

NIDN : 0114018101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris harus mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya di hadapan menteri sebagai pejabat umum.¹

Menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 16 ayat 1 huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris, salah satu bagian dari sumpah atau janji jabatan notaris adalah bahwa notaris bertanggung jawab untuk menjaga rahasia tentang segala hal yang berkaitan dengan akta yang mereka buat dan informasi yang mereka peroleh selama menjalankan pekerjaan mereka sebagai notaris., kecuali undang-undang yang menetapkan hal lain.²

Akta notaris merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa "Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dengan kewenangannya dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang".³

Akta notaris memiliki beberapa fungsi penting, di antaranya:

¹ Hartanti Sulandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris, Jakarta: Dunia Cerdas, hal.31*

² Habib Adjie, Op. Cit, hal. 89

³ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

1. Memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum.
2. Mempermudah pembuktian dalam hal terjadi sengketa.
3. Melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum.

Meskipun akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, namun dalam praktiknya masih terdapat beberapa potensi permasalahan yang dapat terjadi, di antaranya:⁴

1. Akta notaris yang cacat hukum akibat kelalaian atau kesengajaan notaris dalam menjalankan tugasnya: Notaris Membuat akta perjanjian jual beli tanah tanpa mencantumkan identitas para pihak secara lengkap, sehingga akta tersebut menjadi cacat hukum dan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

2. Notaris yang tidak profesional dalam menjalankan tugasnya:

Seorang notaris sering terlambat dalam menyelesaikan pembuatan akta, sehingga klien harus menunggu lama dan seorang notaris melakukan pemalsuan akta. Permasalahan-permasalahan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi klien, baik dari segi materiil maupun imateriil. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum bagi klien atas akta yang dibuat dan disahkan oleh notaris.

Menurut Pasal 1870 KUHPPerdata, akta asli memiliki kekuatan hukum yang sempurna, yang berarti bahwa jika akta asli dijadikan bukti di depan hakim, hakim harus menerimanya sebagai bukti yang cukup, tidak perlu bukti tambahan, kecuali pihak lawan dapat menyangkal kebenarannya. Sebagai contoh, jika tergugat menyangkal bukti sertifikat tanah yang diajukan penggugat dan bahkan menyatakan bahwa sertifikat itu palsu, maka penyangkalan itu tidak dapat diterima.

⁴ Hartanti Sulandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas, hal.32

Lembaga yang bertanggung jawab untuk memastikan kode etik profesi notaris adalah Majelis Kehormatan Notaris (MKN). MKN dapat menerima pengaduan dari klien yang merasa notaris mereka melakukan kesalahan. Mereka yang merasa dirugikan oleh notaris memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan kompensasi.⁵

Untuk memberikan keamanan hukum dan melindungi hak-hak klien, upaya hukum klien atas akta notaris sangat penting. Undang-undang, Majelis Kehormatan Notaris (MKN), dan pengadilan dapat melakukan upaya hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Menteri Hukum dan HAM RI kemudian mengeluarkan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris.⁶

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP AKIBAT HUKUM DARI AKTA NOTARIIL YANG TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN BERDASARKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS”**

⁵ Advetorial, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5707c339a0416/keberadaan-majelis-kehormatan-notaris-menjawab-kebingungan-notaris>. Diakses pada 12 juni 2024

⁶ Pasal 1 ayat 1 Permenkumham Nomor 7 Tahun 2016 tentang *Majelis Kehormatan Notaris*

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan kelanjutan dari latar belakang atau pendahuluan, yaitu menentukan dan atau memilih masalah yang hendak dipecahkan melalui penelitiannya. Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan pokok masalah penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Akibat Hukum Jika Akta Yang Dibuat Dihadapan Notaris Tidak Memenuhi Persyaratan Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004?
2. Bagaimana Upaya Hukum Oleh Klien Jika Akta Yang Dibuat Dihadapan Notaris Menimbulkan Kerugian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah:

- a) Untuk mengetahui Akibat Hukum Jika Akta Yang Dibuat Dihadapan Notaris Tidak Memenuhi Persyaratan Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004
- b) Untuk mengetahui Upaya Hukum Oleh Klien Jika Akta Yang Dibuat Dihadapan Notaris Menimbulkan Kerugian

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari tujuan penelitian, maka terdapat manfaat yang akan diperoleh, antara lain:

1. Manfaat Praktis:

Manfaat praktis dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang pemikiran dalam pengembangan Ilmu Hukum Perdata, khususnya pada Analisis

Hukum Terhadap Akibat Adanya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Persyaratan Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bagi setiap kaum akademisi, baik pelajar, mahasiswa dan lainnya dan penelitian ini dapat digunakan sebagai literatur.

2. Manfaat Teoritis:

Manfaat teoritis dalam penelitian ini bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, ditujukan untuk peningkatan mutu pengetahuan dan pemahaman dalam hal yang berkaitan dengan strategi Aparat Penegak Hukum khususnya Hakim, Jaksa, Polisi dan Pengacara dalam menyelesaikan permasalahan hukum serta mengambil keputusan dan kebijakan mengenai akta yang tidak sesuai dengan persyaratan keabsahan atau keaslian menurut hukum.

3. Manfaat Bagi Diri Sendiri:

Penulisan skripsi ini memiliki manfaat bagi penulis yang merupakan syarat untuk menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum. Serta terdapat adanya manfaat penulisan skripsi ini dengan tujuan untuk menambah pengetahuan tentang hukum perdata, khususnya dalam menanggulangi akta yang tidak sesuai dengan persyaratan keabsahan atau keaslian menurut hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris Dan Kewenangan Notaris

Karena hubungannya yang erat dengan kemanusiaan, notaris adalah profesi hukum yang mulia dan disebut sebagai "officium nobile". Akta yang dibuat oleh notaris dapat berfungsi sebagai dasar hukum untuk hak dan kewajiban seseorang, serta status properti mereka. Kekeliruan dalam akta yang dibuat oleh notaris dapat menyebabkan seseorang tercabut hak atau terbebani kewajiban. Oleh karena itu, Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang jabatan notaris menetapkan bahwa notaris harus mematuhi peraturan yang ditetapkan dalam pekerjaan mereka.⁷

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan tambahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 tentang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Selain Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 tentang jabatan notaris, notaris juga terikat dengan Kode Etik Notaris. Kode Etik ini terdiri dari prinsip moral yang ditetapkan oleh kongres perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia, serta oleh peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Setiap anggota perkumpulan dan notaris harus mematuhi.⁸

⁷ Anugrah Yustica, *et.al. Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum*, Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 1, 2020, hal. 61

⁸ Pasal 1 ayat 2 *Kode Etik Notaris*

Konsekuensi logis dari profesi notaris adalah Kode Etik Notaris. Notaris, sebagai pejabat umum yang dihormati, harus mematuhi peraturan perundang-undangan dan kode etik profesinya; jika tidak, martabat dan harkat profesi notaris akan hilang. Jika seseorang melanggar peraturan notaris, mereka dapat dikenakan hukuman ganti rugi, penjara, denda, atau pemberhentian administratif dari jabatan. Mereka juga dapat melanggar Kode Etik Profesi dan Undang-Undang.⁹

Kewajiban notaris maupun orang lain selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris antara lain adalah:¹⁰

- a) memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
- b) menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris;
- c) menjaga dan membela kehormatan perkumpulan;
- d) berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris;
- e) meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
- f) mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
- g) memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

Kemudian, notaris maupun orang lain selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris dilarang antara lain:¹¹

- 1) mempunyai lebih dari satu kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;

⁹ Anugrah Yustica, et.al. *Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum*, Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 1, 2020, hal.63

¹⁰ Pasal 3 *Kode Etik Notaris*

¹¹ Pasal 4 *Kode Etik Notaris*

- 2) memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
- 3) melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk:
 - a) iklan;
 - b) ucapan selamat;
 - c) ucapan belasungkawa;
 - d) ucapan terima kasih;
 - e) kegiatan pemasaran;
 - f) kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga.
- 4) bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
- 5) menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain.

Akan tetapi, terdapat pengecualian terhadap kewajiban dan larangan, sehingga tidak termasuk pelanggaran antara lain:¹²

- 1) Memberikan ucapan selamat, ucapan berduka cita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan notaris, tetapi hanya nama saja;
- 2) Pemuatan nama dan alamat notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT. Telkom dan/atau instansi dan/atau lembaga resmi lainnya;

¹² Pasal 5 *Kode Etik Notaris*

- 3) memasang satu tanda petunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 cm x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari kantor notaris; dan
- 4) memperkenalkan diri tetapi tidak melakukan promosi diri selaku notaris.

Habib Adjie membagi kewenangan notaris dalam tiga ranah, berdasarkan tugas dan wewenang yang ditentukan dalam UUJN: kewenangan umum (Pasal 15 ayat 1), kewenangan khusus (Pasal 15 ayat 2), dan kewenangan yang akan ditentukan kemudian (Pasal 15 ayat 3).

Maksud dari pada kewenangan umum adalah kewenangan untuk membuat akta secara umum dengan batasan sepanjang:

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

Namun ada juga wewenang dari pada Notaris untuk membuat akta otentik menjadi wewenang atau pejabat instansi lain seperti:

- a) Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 BW).
- b) Akta berita acara tentang kelalaian penyimpan jabatan hipotik (Pasal 1127 BW).
- c) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 BW).
- d) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 Wvk).
- e) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat 1 UUHT)

f) Membuat akta risalah lelang (Pasal 8 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/ KMK.01/ 2000)

Selanjutnya kewenangan khusus ditegaskan dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN, yang ditambah lagi melalui kewajiban Notaris (Pasal 16 ayat 3 UUJN) untuk membuat akta dalam bentuk in originali:

- 1) Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun.
- 2) Penawaran pembayaran tunai.
- 3) Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
- 4) Akta kuasa.
- 5) Keterangan kepemilikan.
- 6) Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Kewenangan yang ditentukan kemudian, di sisi lain, adalah kewenangan yang akan ditentukan berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang (*ius constitendum*). Kewenangan yang dimaksud di sini adalah kewenangan yang akan muncul setelah terbentuk undang-undang. Namun, undang-undang yang lebih baru juga dapat memberikan wewenang kepada notaris. Hal ini dapat terjadi karena akta notaris membutuhkan tindakan tertentu, seperti mendirikan partai politik.

Tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur prosedur dan penahanan sanksi, anggota perkumpulan yang melanggar UU 2/2014 dan perubahannya dan dihukum pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat sebagai notaris oleh instansi yang berwenang akan dikeluarkan dari perkumpulan.¹³

Sedangkan pengenaan sanksi pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan,

¹³ Pasal 13 *Kode Etik Notaris*

wajib diberitahukan oleh pengurus pusat kepada Majelis Pengawas Daerah dan tembusannya disampaikan kepada Menteri Hukum dan HAM.¹⁴

2. Kewenangan Pejabat Publik Yang Dimaksud Dalam KUHPerdata

Notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang umum atau oleh yang berkepentingan. Karena kedudukannya sebagai pejabat umum, notaris dapat mempertahankan semua kewenangan yang dimilikinya.

Pejabat lain yang diberikan kewenangan membuat akta otentik selain Notaris, antara lain:¹⁵

1. Consul (berdasarkan Conculair Wet);
2. Bupati Kepala Daerah atau Sekretaris Daerah yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman;
3. Notaris Pengganti;
4. Juru Sita pada Pengadilan Negeri;
5. Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Pejabat ini bukanlah pejabat umum, meskipun mereka hanya menjalankan tugas sebagai pejabat umum. Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang otentisitas akta notaris bahwa seseorang harus memiliki kedudukan sebagai "Pejabat umum" untuk dapat membuat akta autentik. Artinya, seorang advokat, meskipun seorang ahli hukum, tidak memiliki otoritas untuk membuat akta autentik karena mereka tidak memiliki kedudukan sebagai "Pejabat umum". Sebaliknya, seorang "Pegawai Catatan Sipil" (*Ambtenaar van de Burgerlijke Stand*) adalah karena undang-undang menunjuknya

¹⁴ Pasal 14 *Kode Etik Notaris*

¹⁵ H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002, hal. 43-44.

sebagai "Pejabat umum" dan memberikan wewenang untuk mengeluarkan undang-undang.¹⁶

Sesuai dengan kewenangannya, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, antara lain sebagai berikut:

1. Notaris berwenang membuat Akta Autentik untuk semua tindakan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang atau yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta. Notaris berwenang juga menjamin tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan. Sepanjang pembuatan Akta, tanggung jawab ini tidak diberikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:¹⁷
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

¹⁶ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 43.

¹⁷ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 44-45.

g. membuat Akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Akta otentik, juga dikenal sebagai kewenangan notaris, dibuat oleh notaris di depan atau setelah notaris. Contoh akta yang dibutuhkan oleh masyarakat termasuk wasiat, surat kuasa, dan akta pendirian Perseroan Terbatas. Notaris bertindak sebagai pejabat publik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum dalam setiap perjanjian, terutama dalam perdagangan dan kehidupan sehari-hari.

Akta adalah perjanjian tertulis yang dibuat di depan atau di hadapan notaris. Menurut rumusan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (juga disebut sebagai KUHPdata), "Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini", menurut Pasal 1 ayat 7 UUIJP.

Akta otentik memberikan bukti yang mengikat dan lengkap terhadap pihak dan ahli waris mereka, menurut Pasal 1870 KUHPdata, yang berarti "suatu akta untuk memberikan diantara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya".

Kekuatannya pada akta otentik adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*). Artinya, jika alat bukti yang diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, maka isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya menjadi sempurna dan mengikat.¹⁸

Notaris harus menyimpan akta dalam kumpulan dokumen yang tersusun berdasarkan nomor akta, yang disebut minuta akta. Salinan akta yang diberikan kepada

¹⁸ Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015, hal. 100.

para pihak memiliki bunyi yang sama dengan minuta akta, tetapi minuta akta memiliki tanda tangan Notaris dan pihak saksi di akhir.

Akta notaris, yang disimpan dalam protokol notaris atau minuta akta, merupakan salah satu dokumen arsip negara yang paling penting dan terjaga kerahasiaannya. "Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip Negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan," kata Pasal 1 Ayat 13 UUIJP.

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik. Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya atau pekerjaannya dalam membuat akta otentik karena statusnya sebagai pejabat umum, yang mencakup semua tanggung jawab yang terkait dengan profesi notaris.

Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum mencakup semua tanggung jawab yang terkait dengan profesinya, termasuk tanggung jawab perdata atas akta yang dibuatnya; dalam hal ini, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya benar-benar dibuat dan tidak melanggar hukum.¹⁹

Seseorang dapat melakukan pelanggaran hukum di sini baik secara pasif maupun aktif. Aktif berarti melakukan sesuatu yang merugikan orang lain, sedangkan pasif berarti tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukan sehingga orang lain menderita kerugian. Adanya perbuatan melawan hukum terdiri dari adanya kesalahan dan kerugian.

Kedua, tanggung jawab pidana notaris atas akta yang dibuatnya. Dalam hal ini, perbuatan pidana dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga

¹⁹ Pasal 1 ayat 7 UUIJP

negara pada umumnya. Ketiga, Tanggung jawab Administrasi Notaris atas Akta yang dibuatnya. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 menyebutkan ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu:

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

Dalam sebuah sengketa hukum, akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dapat digunakan sebagai bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi sehingga dapat digunakan sebagai bukti.

Pasal 1866 KUHPerdara menetapkan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis, dan Pasal 1867 KUHPerdara menetapkan bahwa: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun dengan tulisan tulisan dibawah tangan."²⁰

Dalam gugatan perdata, akta notaris memiliki kekuatan penuh sebagai bukti, tetapi nilainya akan berkurang jika melanggar ketentuan tertentu. Jika notaris terbukti melakukan kesalahan sehingga akta yang dibuatnya hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, notaris akan menanggung kerugian bagi klien atau wakilnya.²¹

Pada kenyataannya, kegagalan notaris untuk memperbaiki akta asli dapat disebabkan oleh kelalaian, kelalaian, atau kecerobohan. Hal ini dapat menyebabkan akta

²⁰ Pasal 1866 KUHPerdara

²¹ Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015, hal. 100.

yang dia buat menjadi tidak sah atau tidak dapat dibuktikan. Saat minuta akta disimpan dalam protokol notaris lain, masalah hukum dapat muncul segera atau beberapa tahun kemudian. Problem hukum sebelumnya memungkinkan notaris untuk bertanggung jawab secara perdata.

3. Produk Notaris

Seperti yang kita ketahui bersama, bahwa Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris) sebagai berikut:²²

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Akta awal yang dibuat oleh para pihak memiliki tujuan, yaitu menjadi alat hukum tertulis yang mengikat bagi para pihak yang ingin melaksanakan perjanjian. Namun, terkadang ada masalah jika salah satu pihak tidak memenuhi tujuan awal perjanjian.

Karena itu, akta asli dibuat untuk menjamin bahwa suatu tindakan hukum akan, sedang, atau akan terjadi. Perjanjian menjadi kuat jika dibuat dalam bentuk tertulis. Akta asli memiliki tujuan lain selain berfungsi sebagai alat hukum tertulis bagi pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian.

²² Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang *Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris)*

Fungsi akta tidak dapat terpisah dari tujuan awalnya. Akta dapat digunakan sebagai bukti bahwa para pihak telah secara tertulis menandatangani suatu perjanjian, di mana tujuan perjanjian ditulis. Selain itu, akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti bagi pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian bahwa perjanjian yang terjadi pada saat itu mengikat para pihak yang tercantum di dalamnya.

Ada dua jenis akta menurut Pasal 1868 dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini: akta yang dibuat oleh Notaris (*relaas* akta atau akta pejabat) dan akta yang dibuat di hadapan Notaris. Untuk memastikan bahwa inisiatif tidak berasal dari individu yang namanya disebutkan di dalam akta, akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang yang menjelaskan tugas dan tanggung jawab pejabat. Notaris bertanggung jawab sepenuhnya untuk membuat akta pejabat, yang merupakan laporan tentang apa yang mereka lihat dan lakukan saat terjadi peristiwa hukum.²³

Notaris tidak boleh melakukan penilaian atau argumen sepanjang dibuatnya akta pejabat. Selain itu, akta yang dibuat oleh pejabat tidak dapat dibandingkan dengan akta asli. Akta berita acara, yang dibuat oleh notaris, adalah istilah lain untuk akta ini. Ini berisi penjelasan asli notaris tentang situasi atau tindakan yang dia lihat atau lihat selama menjalankan jabatannya sebagai notaris.

Namun, atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dan oleh pejabat yang berwenang untuk melakukannya, notaris membuat akta pihak, yang juga dikenal sebagai "akta pihak". Oleh karena itu, notaris membuat akta pihak sesuai dengan keinginan pihak-pihak tersebut. Contoh akta penghadap termasuk jual beli, sewa menyewa, yayasan, koperasi, dan sebagainya. Anatomi bentuk akta pihak adalah bentuk akta otentik umum yang memiliki perbandingan.

²³ Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kecuali salah satu pihak dianggap cacat secara fisik sehingga tidak dapat menandatangani, semua pihak yang terkait dengan akta pihak harus menandatangani. Dalam hal ini, notaris dapat menyatakan bahwa pihak tersebut tidak dapat menandatangani akta, sehingga akta tersebut tetap sah. Bentuk akta harus mengikuti anatomi akta, menurut peraturan perundang-undangan. Baik relaas maupun pihak membutuhkan keinginan pihak untuk membuat akta notaris; jika tidak, notaris tidak akan membuat akta.

Sebagai aspek materiil dari akta notaris, segala hal yang ditulis dalam akta relasi harus dianggap benar sebagai pernyataan atau keterangan notaris, dan dalam akta pihak, harus dianggap sebagai pernyataan atau keterangan para pihak. Namun, ada batasan yang berlaku untuk hal ini. Menentukan batasan seperti itu bergantung pada apa yang dilihat, didengar, atau dinyatakan oleh pihak di hadapan Notaris.

Notaris dapat membuat berbagai jenis akta: Notaris dapat membuat semua akta yang berkaitan dengan notaris, tetapi mereka tidak boleh membuat berita acara pelanggaran lalu lintas atau keteangan kelakuan baik, yang kesemuanya dilakukan oleh polisi.

Mereka juga tidak boleh membuat akta perkawinan, kematian, atau kelahiran, yang biasanya dibuat oleh pegawai Kantor Catatan Sipil. Namun, seperti yang disebutkan di atas, notaris yang sudah diangkat tetapi belum disumpah dan notaris yang sedang cuti tidak berwenang membuat akta autentik sampai penyumpahan dilakukan, cuti mereka berakhir, atau cuti mereka dihentikan atas permintaan.

Memang, notaris tidak dapat membuat semua akta. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menetapkan bahwa notaris dapat membuat Akta

Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan dan yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik.²⁴

Akta-akta yang boleh dibuat oleh notaris diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga Risalah Rapat Umum Pemegang Saham;
- 2) Pendirian Yayasan;
- 3) Pendirian badan usaha lainnya;
- 4) Kuasa untuk menjual;
- 5) Perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli;
- 6) Keterangan hak waris;
- 7) Wasiat;
- 8) Pendirian CV termasuk perubahannya;
- 9) Pengakuan utang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan;
- 10) Perjanjian kerjasama, kontrak kerja;
- 11) Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

4. Kekuatan Mengikat

Diadakannya proses di muka Pengadilan adalah untuk mendapatkan putusan hakim yang tidak dapat dibatalkan. Hakim wajib mengadili semua tuntutan penggugat dan tidak boleh membuat keputusan tentang hal-hal yang tidak diminta atau meluluskan lebih dari yang diminta.²⁵

Pembuktian adalah proses, metode, atau tindakan yang dilakukan untuk membuktikan atau menunjukkan bahwa para pihak dalam sidang pengadilan benar atau

²⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*

²⁵ M.Nur rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 48

salah. Hakim hanya dapat membuat keputusan berdasarkan bukti yang diatur undang-undang.²⁶

Menurut Pasal 1870 dari Kode Hukum Perdata, akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya di antara pihak dan ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig en bindende bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian yang mengikat (*bindende bewijskracht*) terdiri dari kekuatan yang melekat pada akta otentik. Jika alat bukti akta asli memenuhi syarat formil dan materil, bukti lawan tergugat tidak menghilangkan keberadaannya. Isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya tetap benar.²⁷

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata didefinisikan sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta tersebut dibuat. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan, oleh karena itu dalam pembuatan suatu akta otentik oleh Notaris, hendaknya diperhatikan 3 (tiga) aspek, Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu;

1) Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris adalah kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Ini berarti bahwa jika dilihat dari luar sebagai akta otentik dan sesuai dengan aturan hukum mengenai syarat akta otentik, maka tidak ada yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Ada pihak yang mengklaim bahwa akta notaris tidak sah dalam kasus ini, sehingga diperlukan pembuktian. Faktor-faktor yang menentukan bahwa akta notaris adalah

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal. 119.

²⁷ Harahap, *Op.Cit*, hal. 545.

otentik adalah adanya tanda tangan notaris, baik pada Minuta maupun salinan, dan adanya awal akta dari judul hingga akhir.²⁸

Dalam hal pembuktian akta notaris dari sudut pandang lahiriah, akta harus dilihat sebagaimana adanya, bukan seperti apa. Tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya secara lahiriah.

Jika seseorang percaya bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka orang tersebut harus membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Jika akta notaris dianggap sebagai akta otentik secara lahiriah, maka pembuktian harus didasarkan pada syarat-syarat akta notaris sebagai akta otentik. Pembuktian seperti ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa akta yang menjadi subjek gugatan bukanlah akta notaris secara lahiriah.²⁹

2) Formal (*formele bewijskracht*)

Akta notaris secara formal memberikan kepastian bahwa kejadian dan fakta yang tercantum dalam akta benar-benar dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada tanggal yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam pembuatan akta. Akta notaris juga harus membuktikan bahwa hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) penghadapan, serta paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap.

Dalam kasus di mana pihak mempermasalahkan aspek formal, mereka harus dapat membuktikan hal itu melalui formalitas akta. Dalam hal ini, mereka harus dapat membuktikan bahwa tanggal, tanggal, bulan, tahun, dan jam menghadap

²⁸ Adjie, Op.Cit, hal. 18.

²⁹ Ibid, hal. 19.

tidak benar, serta apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Mereka juga harus dapat membuktikan bahwa pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan Notaris tidak benar. Akta tersebut harus diterima oleh semua orang jika mereka tidak dapat membuktikan bahwa itu tidak benar.

Jika seseorang merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris, tidak dilarang untuk mengingkari atau menolak aspek formal akta notaris. Untuk melakukan ini, penggugat harus membuktikan bahwa aspek formal akta yang dilanggar atau tidak sesuai (misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa dirugikan oleh akta tersebut).³⁰

3) Materil (*meteriele bewijskracht*)

merupakan kepastian tentang materi suatu akta karena apa yang ditulis dalamnya merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak, dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian yang berbeda. Setiap keterangan atau pernyataan yang ditulis atau dimuat dalam akta pejabat, akta berita acara, atau keterangan pihak yang diberikan atau disampaikan di depan Notaris harus dinilai benar. Selain itu, setiap orang yang datang ke Notaris dan keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dianggap benar.

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta pejabat, atau para pihak yang telah berkata benar di

³⁰ Ibid, hal. 20

hadapan Notaris menjadi tidak benar dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan dalam kekuatan pembuktiannya hanya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.³¹

Apabila memperhatikan uraian diatas dapat dijelaskan bahwa antara akta otentik dengan akta dibawah tangan terdapat suatu perbedaan yang prinsip, letak perbedaan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan yaitu;

- 1) akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, Pasal 15 ayat (1) UUJN, sedangkan mengenai tanggal pembuatan akta dibawah tangan tidak ada jaminan tanggal pembuatannya.
- 2) Grosse dari akta otentik untuk pengakuan hutang dengan frasa dikepala akta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya keputusan Hakim, Pasal 1 angka 11 UUJN, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.³²
- 3) Minuta akta otentik adalah merupakan arsip Negara, Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan Notaris menyimpan akta, karena akta Notaris adalah arsip Negara,

³¹ Ibid, hal. 21

³² Sjaifurrachman, Op.Cit. hal. 118

maka tidak boleh hilang, sedangkan akta dibawah tangan kemungkinan hilang sangat besar.

- 4) Menurut Pasal 1870 KUHPerdara, akta otentik adalah bukti yang lengkap tentang apa yang dituliskan di dalamnya. Jika seseorang mengajukan akta otentik kepada hakim, hakim harus menerimanya dan menanggapi bahwa apa yang dituliskan di dalamnya benar-benar terjadi sesuatu yang signifikan. Hakim tidak boleh meminta bukti tambahan. Dalam kasus perjanjian, pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa akta dibawah tangan memperoleh kekuatan bukti yang sama dengan akta otentik, yaitu sebagai bukti yang sempurna, jika pihak yang menandatangani tidak menentang atau mengakui tanda tangannya. Namun, jika tanda tangan disangkal, pihak yang mengajukan perjanjian harus membuktikan bahwa tanda tangan itu benar, yang bertentangan dengan akta asli.³³

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, apabila terpenuhi syarat formil dan materil maka pada akta tersebut langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain. Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik, pada Akta tersebut langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yaitu sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).³⁴

Untuk membuat keputusan tentang penyelesaian sengketa, hakim wajib dan terikat untuk menganggap akta asli benar dan sempurna. Mereka juga harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti.

Seperti yang disebutkan sebelumnya, derajat kekuatan pembuktian Akta Otentik hanya mencapai tingkat sempurna dan mengikat, tetapi tidak memaksa atau

³³ Ibid. hal. 119

³⁴ Harahap, Op.Cit, hal. 583

menentukan. Jadi, nilai kekuatan pembuktiannya tidak imperatif. dapat dihentikan oleh bukti lawan.

Apabila terhadapnya diajukan bukti lawan maka, derajat kualitasnya merosot menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van schriftelijke*), dalam keadaan yang demikian, tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian, oleh karena itu harus dibantu dengan salah satu alat bukti yang lain.³⁵

5. Hubungan Hukum

Hubungan hukum adalah salah satu cara orang berinteraksi satu sama lain. Ada banyak kepentingan yang dapat menyebabkan hubungan ini, seperti perkawinan, hubungan kerja pengusaha-karyawan, hubungan dagang yang didasarkan pada jual beli, atau utang piutang, yang biasanya disebut sebagai perjanjian.

Adanya kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian adalah dasar dari suatu perikatan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur definisi perjanjian secara khusus. Menurut pandangan Salim HS, perjanjian adalah suatu tindakan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih, yang menghasilkan suatu perikatan.³⁶

Ada kemungkinan bahwa salah satu pihak akan melakukan sesuatu yang akan merugikan pihak lain dalam situasi di mana perjanjian selalu mengandung resiko. Tindakan ini disebut wanprestasi atau kelalaian dalam hukum perdata. Kedua belah pihak dapat mencapai perjanjian secara lisan atau tertulis. Jika akta dibuat hanya di antara pihak yang berkepentingan, itu disebut akta dibawah tangan, tetapi akta yang dibuat di hadapan notaris adalah yang sebenarnya.

³⁵ Ibid. hal. 584

³⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers. 2017), hal. 22.

Berdasarkan Kode Hukum Perdata, akta autentik ialah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di tempat dibuatnya oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Notaris adalah salah satu pejabat umum dengan otoritas ini. Hukum perdata, terutama hukum pembuktian, melindungi akta autentik yang dibuat oleh notaris. Namun, akta dibawah tangan dibuat tanpa perantara, di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sebenarnya, akta asli dan palsu dibuat untuk digunakan sebagai bukti. Salah satu hal yang membedakan kedua tindakan adalah seberapa efektif mereka dapat ditunjukkan.

Berdasarkan akta notaris, notaris harus memiliki kemampuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasa notaris. Sebagai seorang pejabat, seorang notaris menyadari bahwa notaris adalah tempat yang dapat diandalkan untuk mendapatkan nasehat. Segala sesuatu yang ditulis dan dituangkan (konstantir) adalah benar; itu adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik.³⁷

Hubungan hukum antara klien dan notaris didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam hubungan ini, potensi PMH dapat timbul dari berbagai hal, antara lain:³⁸

1. Kesalahan Notaris dalam Melakukan Jabatan

Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak dengan hati-hati, teliti, dan profesional dalam menjalankan tugasnya. Kesalahan yang dilakukan notaris dalam menjalankan tugasnya, seperti:

³⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014* (selanjutnya disebut "UUJN"), LN No. 3 Tahun 2014, TLN No.5491, Ps. 1 ayat (1).

³⁸ Pasal 1365 KUHPerdata tentang *Perbuatan Melawan Hukum (PMH)*

- 1) Membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta atau hukum yang berlaku;
- 2) Melakukan pemalsuan atau penyalahgunaan akta;
- 3) Melanggar kerahasiaan jabatan;
- 4) Tidak memberikan penjelasan yang benar dan lengkap kepada klien dapat dikategorikan sebagai PMH dan menimbulkan kerugian bagi klien.

2. Pelanggaran Kode Etik Notaris

Notaris terikat oleh Kode Etik Notaris yang mengatur tentang perilaku dan tata cara dalam menjalankan tugasnya. Pelanggaran kode etik notaris, seperti:

- 1) Menerima honorarium yang tidak wajar;
- 2) Melakukan tindakan yang diskriminatif;
- 3) Melakukan persaingan tidak sehat dengan notaris lain dapat dikategorikan sebagai PMH dan berakibat pada sanksi disiplin bagi notaris.

3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah kelalaian atau ingkar janji dalam memenuhi suatu kewajiban.

Dalam hubungan antara klien dan notaris, wanprestasi dapat terjadi, seperti:

- 1) Notaris tidak menyelesaikan pembuatan akta tepat waktu
- 2) Notaris tidak menyerahkan akta yang telah selesai kepada klien
- 3) Notaris tidak memberikan salinan akta kepada klien sesuai dengan permintaan
- 4) Wanprestasi oleh notaris dapat menimbulkan kerugian bagi klien dan berakibat pada gugatan perdata.

PMH yang dilakukan oleh notaris dapat menimbulkan beberapa akibat hukum, antara lain:³⁹

- 1) Sanksi disiplin dari organisasi notaris, seperti teguran, peringatan, pembekuan jabatan, atau pemberhentian sebagai notaris.
- 2) Gugatan perdata dari klien yang dirugikan, dengan tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil.
- 3) Proses pidana jika PMH yang dilakukan oleh notaris termasuk dalam kategori tindak pidana, seperti pemalsuan atau penipuan.

Untuk mencegah terjadinya PMH dalam hubungan antara klien dan notaris, beberapa upaya yang dapat dilakukan, antara lain:

- 1) Klien memilih notaris yang terpercaya dan memiliki reputasi baik;
- 2) Klien dan notaris membuat perjanjian kerja yang jelas dan rinci;
- 3) Klien memahami hak dan kewajibannya sebagai klien;
- 4) Klien mengawasi proses pembuatan akta oleh notaris;
- 5) Klien tidak memberikan informasi yang tidak benar kepada notaris.

Hubungan hukum antara notaris dan klien diharapkan berjalan dengan baik dan tidak terlibat perselisihan hukum jika kita memahami potensi PMH dan cara mencegahnya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, atau UUNJ, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, keamanan, dan perlindungan hukum yang berbasis pada kebenaran dan keadilan. Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris melalui akta yang mereka buat. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris dapat berfungsi sebagai bukti autentik yang

³⁹ Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 2 Tahun 2016 tentang *Kode Etik Notaris*

memberikan perlindungan hukum kepada para pihak maupun yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai kepastian peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan.⁴⁰

Notaris paling sering meminta dan membuat akta jenis hubungan hukum antara individu dengan individu lainnya. Pernyataan atau penjelasan pihak yang disampaikan di hadapan notaris disebut "akta pihak". Para pihak ingin penjelasan atau keterangannya ditulis dalam akta notaris.

Jika salah satu pihak yang tertulis dalam akta salah memahami isi perjanjian yang dibuat di hadapan notaris, akta asli dapat menjadi objek sengketa antara pihak yang terlibat. Salah satu pihak yang merasa dirugikan oleh akta asli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan untuk membatalkannya dan mengurangi kekuatan pembuktiannya.

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa "degradasi" dapat berarti penurunan kualitas, moral, atau kemerosotan, atau juga menempatkan di tingkat yang lebih rendah. Dalam praktik, akta notaris dapat kehilangan kualitasnya atau fungsinya sebagai bukti, dan menjadi dibawah tangan. Ini biasanya terjadi jika pejabat umum yang membuat akta tidak memiliki kewenangan atau keahlian yang diperlukan, atau jika ada cacat dalam proses pembuatan akta, sehingga akta autentik tersebut hanya memiliki kekuatan dibawah tangan.⁴¹

Meskipun demikian, pembatalan berarti melakukan tindakan dengan tujuan membatalkan sesuatu. Karena akta notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna, kata-kata "degradasi" dan "pembatalan" ini terkait dengan akta notaris.

⁴⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*

⁴¹ Soegeng Ari Soebayo dan Gunarto, "*Akibat Hukum Akta Autentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan*," *Jurnal Akta*, Volume IV No. 3 (September 2017), hal. 326.

Faktor utama adalah bahwa akta notaris dapat dicabut atau dicabut karena kesalahan hukum.

Sesuai dengan Pasal 1869 KUHPerdara, syarat-syarat suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik menyebabkan perjanjian tersebut kehilangan keautentikannya dan kehilangan kekuatan pembuktian menjadi akta dibawah tangan. Dengan demikian, apabila suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan untuk dituangkan dalam suatu akta autentik, akta autentik tersebut dianggap dibawah tangan.

Menurut penjelasan umum UUJN, akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang disampaikan para pihak kepada notaris. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa para pihak memahami dan memahami apa yang tercantum dalam akta notaris. Oleh karena itu, konsekuensi hukum tertentu dapat dihasilkan dari ketidaksesuaian antara syarat subyektif dan syarat obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) jika ada permintaan dari orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, perjanjian batal secara hukum (*nietig*) tanpa permintaan dari pihak-pihak.⁴²

6. Akta Otentik Yang Tidak Memenuhi Syarat Lahiriah

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang. Isinya dianggap benar dan tidak dapat digugat begitu saja.

⁴² Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), hal. 83

Namun, akta otentik dapat batal atau kehilangan kekuatan pembuktiannya jika tidak memenuhi syarat lahiriah. Syarat lahiriah akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:

- a. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.
- b. Dibuat di tempat yang berwenang.
- c. Ditulis dengan jelas dan mudah dibaca.
- d. Ditulis dalam bahasa Indonesia.
- e. Ditandatangani oleh para pihak dan oleh pejabat umum yang membuatnya.
- f. Dicantumkan tanggal pembuatan.
- g. Dicantumkan tempat pembuatan.
- h. Dicantumkan nama, jabatan, dan nomor urut akta bagi pejabat umum yang membuatnya.
- i. Dicantumkan meterai.

Akta otentik yang tidak memenuhi syarat lahiriah tersebut dikategorikan sebagai cacat formil. Cacat formil dapat disebabkan oleh beberapa hal, seperti:⁴³

- 1) Akta dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang.
- 2) Akta dibuat di tempat yang tidak berwenang.
- 3) Akta tidak ditulis dengan jelas dan mudah dibaca.
- 4) Akta tidak ditulis dalam bahasa Indonesia.
- 5) Akta tidak ditandatangani oleh para pihak atau oleh pejabat umum yang membuatnya.
- 6) Akta tidak dicantumkan tanggal pembuatan.
- 7) Akta tidak dicantumkan tempat pembuatan.

⁴³ Pasal 1869 KUHPerdata

- 8) Akta tidak dicantumkan nama, jabatan, dan nomor urut akta bagi pejabat umum yang membuatnya.
- 9) Akta tidak dicantumkan meterai.

Konsekuensi dari akta otentik yang cacat formil adalah sebagai berikut:

- a) Akta otentik tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan pembuktian di pengadilan.
- b) Para pihak yang dirugikan oleh akta otentik yang cacat formil dapat menuntut pembatalan akta tersebut ke pengadilan.
- c) Pejabat umum yang membuat akta otentik yang cacat formil dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai pejabat pembuat akta otentik, notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang jika terjadi kesalahan, baik secara disengaja maupun karena kelalaian notaris, yang berarti notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan notaris dapat dibuktikan, notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.

Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diatas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut: 1. Perbuatan yang melanggar hukum; 2. Harus ada kesalahan; 3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Pasal 41 UU perubahan atas UUJN menetapkan sanksi perdata jika Notaris melakukan tindakan yang melanggar hukum atau melanggar Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU perubahan atas UUJN. Akibatnya, tindakan Notaris yang seperti itu dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dalam hal perbuatan melanggar hukum, hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang disebabkan oleh kesalahan atau kurang hati-hati pelaku, tetapi juga kesalahan yang disebabkan oleh kesengajaan pelaku. "Tidak kurang hati-hati", kata Riduan Syahrani.

Menurut Sri Peni Nughrohowati, notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya jika terdapat unsur-unsur kesalahan yang dilakukannya. Menurutnya, unsur-unsur kesalahan ini meliputi: 1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap; 2. Waktu (pukul) menghadap; dan 3. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.

7. Upaya Hukum

Upaya hukum adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk melakukan tindakan hukum guna mempertahankan haknya atau kepentingan yang sahnya yang terganggu atau dilanggar oleh perbuatan orang lain.

Upaya hukum dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

1. Upaya hukum biasa

Upaya hukum biasa adalah upaya hukum yang diajukan melalui proses peradilan dengan mengikuti prosedur yang telah diatur dalam undang-undang. Contoh upaya hukum biasa dalam perkara perdata adalah:

- a. **Banding:** Upaya hukum yang diajukan ke pengadilan tingkat atas untuk meminta peninjauan kembali putusan pengadilan tingkat pertama.
- b. **Kasasi:** Upaya hukum yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk meminta peninjauan kembali putusan pengadilan tingkat banding.
- c. **Peninjauan kembali:** Upaya hukum yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk meminta peninjauan kembali putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap.

- d. Permohonan rehabilitasi dan rehabilitasi: Upaya hukum yang diajukan oleh terpidana untuk mendapatkan kembali hak-haknya yang hilang atau dicabut akibat putusan pengadilan.

Contoh upaya hukum biasa dalam perkara pidana adalah:

1. Perlawanan (*verzet*): Upaya hukum yang diajukan oleh tergugat yang tidak hadir dalam persidangan dan dijatuhkan putusan *verstek*.
2. Banding: Upaya hukum yang diajukan oleh terdakwa atau penuntut umum untuk meminta peninjauan kembali putusan pengadilan tingkat pertama.
3. Kasasi: Upaya hukum yang diajukan oleh terdakwa atau penuntut umum untuk meminta peninjauan kembali putusan pengadilan tingkat banding.
4. Peninjauan kembali: Upaya hukum yang diajukan oleh terpidana atau penuntut umum untuk meminta peninjauan kembali putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap.
5. Grasi: Upaya hukum yang diajukan oleh terpidana kepada Presiden untuk mendapatkan pengampunan.

2. Upaya hukum luar biasa

Upaya hukum luar biasa adalah upaya hukum yang diajukan di luar proses peradilan biasa dan hanya dapat diajukan dalam hal-hal tertentu yang diatur dalam undang-undang. Contoh upaya hukum luar biasa adalah:

1. Peninjauan kembali putusan perkara perdata: Upaya hukum yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk meminta peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan alasan adanya cacat hukum yang bersifat esensial.
2. Permohonan kasasi batal: Upaya hukum yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan alasan adanya pelanggaran hukum yang bersifat mendasar.
3. Permohonan rehabilitasi dan rehabilitasi adalah upaya hukum yang diajukan oleh terpidana yang telah selesai menjalani pidana untuk mendapatkan kembali hak-haknya yang hilang atau dicabut akibat putusan pengadilan. Permohonan grasi adalah upaya hukum yang diajukan oleh terpidana kepada Presiden untuk mendapatkan pengampunan karena adanya hal-hal yang bersifat luar biasa yang tidak dapat dipertimbangkan dalam proses peradilan normal.

Penting untuk dicatat bahwa setiap upaya hukum memiliki syarat, tata cara, dan batasan waktu yang berbeda-beda. Oleh karena itu, sebelum mengajukan upaya hukum, sangat disarankan untuk berkonsultasi dengan advokat atau penasihat hukum untuk mendapatkan informasi dan pendampingan yang tepat.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini, bertujuan untuk membatasi sejauh mana masalah yang akan dibahas, sehingga penelitian yang ada ini lebih terarah, tidak mengembang dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini dan fokus pada objek yang sudah ditentukan pada rumusan masalah.⁴⁴

Adapun yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum jika akta yang disahkan oleh notaris tidak memenuhi persyaratan menurut undang-undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 dan bagaimana upaya hukum oleh klien jika akta yang disahkan oleh notaris menimbulkan kerugian.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori, konsep, asas-asas serta peraturan perundangan-perundangan, dokumen lainnya yang berkaitan dan dapat mendukung penelitian tersebut.

C. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu:

- a) Metode pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis semua peraturan perundang-undangan terkait dengan isu hukum atau topik penelitian yang sedang di teliti.

⁴⁴ Qotrun A, *Ruang Lingkup Penelitian: Pengertian, Manfaat, dan Cara Menentukannya*, Gramedia Blog <https://www.gramedia.com/literasi/ruang-lingkup-Penelitian/> diakses pada tanggal 12 Juni 2024

- b) Metode deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian dapat berupa orang, lembaga, masyarakat dan yang lainnya yang pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya.

D. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah bahan primer, bahan sekunder dan bahan tersier, berikut:

1. Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama sebagai bahan hukum yang bersifat otoritatif, yakni bahan yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala yang memuat ketentuan hukum. Adapun yang termasuk sebagai sumber bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

- a. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

2. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian makalah dan lain sebagainya yang relevan terhadap permasalahan yang akan di bahas.

3. Bahan Hukum Tersier:

Data Tersier yaitu, bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain, kamus hukum dan ensiklopedia serta bahan di luar bidang hukum yang dapat menunjang dan melengkapi data penelitian sehingga masalah tersebut dapat dipahami secara komprehensif.

E. Metode Penelitian

Metode di dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara studi kepustakaan. Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Adapun bahan hukum sekunder yaitu, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

F. Metode Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan (*library research*). Metode kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku atau majalah dengan sumber data lainnya dalam perpustakaan. Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan menghimpun data dari berbagai literatur, yang dipergunakan tidak terbatas hanya pada buku-buku, tetapi dapat juga berupa bahan-bahan dokumentasi, majalah-majalah, Koran, dan lain-lain. Metode studi kepustakaan (*library research*) bisa di lakukan dengan searching melalui media internet guna menghimpun data yang dibutuhkan dalam penelitian.

G. Metode Analisa Data

Metode kualitatif menganalisis data yang dikumpulkan dari studi kepustakaan. Metode ini menggunakan data dari hasil penelitian untuk menganalisis dan membuat kesimpulan. Oleh karena itu, pendekatan kualitatif mengambil sudut pandang partisipan. Metode analisis data kualitatif dapat menjawab rumusan masalah awal. Namun, itu mungkin tidak mungkin karena masalah dan perumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih sementara dan akan berubah setelah penelitian dilapangan. Hasil dari penggunaan metode analisis penelitian kualitatif adalah temuan baru. Hasil penelitian dapat berupa gambaran atau deskripsi dari sesuatu yang sebelumnya tidak jelas sehingga setelah penelitian menjadi jelas.