

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis *stero*.³ Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.⁴

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUNJ dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.⁵

Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang

³Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 4.

⁴R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 44.

⁵Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*.

menjangkau publik (openbaar gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.⁶

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya Pemerintah mampu membuat Undang-Undang yang mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yaitu PJN (pengaturan jabatan notaris) dan UJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

2. Syarat dan larangan menjadi Notaris

a. syarat-syarat menjadi Notaris

Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya.⁷ Untuk menjalankan jebatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang

⁶G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hlm. 31.

⁷Muhammad Adam, *Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris*, *op.cip.* hlm. 43.

ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris, beberapa syarat harus dipenuhi adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S-2) Kenotariatan;
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- 7) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
- 8) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.⁸

Menurut Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, masih ada beberapa persyaratan untuk menjadi notaris di Indonesia, yaitu:

⁸Habibi Ajdie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, PT Reflika Aditama, hlm. 55-56.

- 1) Secara umum, syarat menjadi calon notaris adalah orang yang berkewarganegaraan Indonesia;
- 2) Memiliki kedewasaan yang matang. Dengan kemampuan hukum yang mumpuni dan kedewasaan mental yang baik, maka keputusan-keputusan yang diambil merupakan keputusan yang berkualitas;
- 3) Tidak memiliki catatan kriminal. Terbebas dari catatan kriminal merupakan salah satu cara untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat. Ada kekhawatiran bahwa jika seseorang pernah berbuat kriminal maka di masa depan ia tidak segan untuk mengulangnya kembali. Meskipun tidak ada jaminan bahwa mereka yang bersih dari catatan kriminal akan selamanya bersih, tetapi persyaratan ini akan menyaring calon yang tidak baik;
- 4) Pengetahuan hukum yang baik. Sebagai wakil negara dalam membuat akta autentik yang sah dan mendidik masyarakat awam terkait masalah pembuatan, pengadaan, serta hal lainnya seputar akta.⁹

b. Larangan Menjadi Seorang Notaris

Notaris dalam melakukan atau menjalankan Tugas dan jabatannya diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu mengenai larangan menjadi seorang Notaris. Jika notaris melanggar larangan, maka Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam

⁹Yanti Jacline Jennier Tobing, “Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris”, Jurnal Media Hukum, 2010, 23.

Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, melarang Notaris Untuk :

- 1) Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- 2) meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- 3) merangkap sebagai pegawai negeri;
- 4) merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- 5) merangkap jabatan sebagai advokat;
- 6) merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- 7) merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- 8) menjadi Notaris Pengganti; atau
- 9) melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.¹⁰

Di dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris disebutkan bahwa notaris tidak diperbolehkan meninggalkan tempat kedudukannya

¹⁰Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 *Tentang Jabatan Notaris*.

lebih dari 7 hari kerja berturut-turut, hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) UUJN yang menyebutkan bahwa notaris tidak berwenang secara teratur dalam menjalankan tugas jabatannya diluar tempat/wilayah kedudukannya. Jika hal ini terjadi maka notaris mendapatkan sanksi yang didasarkan ketentuan pasal 1868 dan 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dinilai tidak berwenangnya notaris yang bersangkutan yang berkaitan dengan tempat dimana akta dibuat, maka akta yang dibuat tidak diperlakukan sebagai akta otentik tapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, jika ditandatangani para pihak.¹¹

3. Tugas dan Wewenang Notaris

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam

¹¹Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* hlm. 91.

Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Tugas notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹² Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, kewenangan notaris 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 dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹³

Selain kewenangannya untuk membuat akta otentik dalam arti “*verlijden*” (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam Pasal 16 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan

¹²Tan Thong Kie, 2000, Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I, Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm.59.

¹³*Ibid*, hlm. 159.

Notaris Notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.¹⁴

Tanggung jawab notaris sendiri jika di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (*legalisasi* dan *waarmerken*) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut :

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;

¹⁴G. H. S. Lumban Tobing, Pengaturan Jabatan Notaris, *op.cip.* hlm. 32.

4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.¹⁵

Beberapa kewenangan Notaris selain yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menerangkan bahwa notaris juga memiliki wewenang untuk :

a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

penjelasan :

ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.

b) membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

c) membuat kopi dari asli surat-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;

¹⁵*Ibid*, hlm. 49-50.

f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang.¹⁶

Berdasarkan kewenangan notaris diatas dapat melihat salah satu kewenangan notaris yaitu melakukan legalisasi atau dalam bahasa hukumnya mempunyai arti mengesahkan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan sendiri sudah sangat lazim dalam kehidupan bermasyarakat, tidak sedikit dari mereka meminta jasa notaris untuk melegalisasi atau mengesahkan akta dibawah tangan ini dengan tujuan agar apabila dikemudian hari terdapat persengketaan dapat menambah kekuatan pembuktian terhadap akta dibawah tangan tersebut.

Legalisasi dan waarmeking diatur secara khusus dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sendiri juga mengatur legalisasi hal ini termuat dalam pasal 1874 KUHPerdato yang menyatakan :

“ sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan surta-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa peraturan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang diitunjuk oleh undang-undang dimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada

¹⁶Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* hlm. 73-74.

orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai itu harus membukukan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud. “

Legalisasi merupakan bentuk pengesahan akta dibawah tangan yang mana penandatanganan akta tersebut dilakukan para pihak dihadapan notaris, dan pada saat itu juga notaris akan memberikan kepastian terhadap tanggal terhadap akta tersebut. Sebelumnya dalam melakukan legalisasi notaris diharuskan memastikan siapa saja pihak yang berwenang hadir dan setelah itu menjelaskan serta membacakan akta yang akan dilegalisasi. Para pihak sendiri juga harus mengenal notaris sebelum melakukan penandatanganan. Hal ini mempunyai perbedaan mendasar dengan *waarmerking*, ketika melakukan *waarmerking* kepada notaris akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak sebelumnya, diluar sepengetahuan atau dihadapan noataris. Notaris tidak mengetahui kapan akta itu di tandatangani oleh para pihak sebelumnya, ini diluar sepengetahuan notaris. Dalam *waarmerking* notaris hanya bertugas untuk membuat nomor pendaftarannya saja kemudian akan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris, dalam *waarmerking* tidak ada kepastian mengenai tanggal dan tanda tangan para pihak. Yang di maksud dengan legalisasi dan *waarmerking* adalah :

- a) *Legalisasi* adalah pengesahan dari surat-surat yang dibuat dibawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang dihadapan notaris, dan notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut di beri tanggal dan di tandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru di legalisasi oleh notaris;
- b) *Waarmerking* adalah pendaftaran dengan membubuhkan cap dan kemudian mendaftarkannya dalam buku pendaftaran yang disediakan untuk itu.¹⁷

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

a. Pengangkatan Notaris

Notaris diangkat oleh menteri, yang lebih jelasnya yaitu Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Untuk bisa menjadi Notaris yaitu harus menyelesaikan Sarjana Strata-1 bidang hukum dan telah selesai menempuh Magister Kenotariatan dalam jenjang strata-2. Itu merupakan kewajiban yang harus ditempuh oleh notaris. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pengangkatan notaris sendiri berada dalam Pasal 2.

Untuk melaksanakan Tugas Jabatan Notaris, maka selanjutnya harus menempuh tahap-tahap berikut ini :¹⁸

¹⁷Ida Rosita Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Bandung, Universitas Padjajaran, hlm. 19.

- 1) Mengajukan permintaan ke departemen Hukum dan HAM untuk pengangkatan sebagai Notaris, dengan melampirkan :
 - a) Nama Notaris yang akan dipakai;
 - b) Ijazah-ijazah yang diperlukan;
 - c) Surat pernyataan tidak memiliki jabatan rangkap.

Apabila semua dokumen tersebut sudah lengkap dan telah diterima oleh departemen Hukum dan HAM, maka si calon notaris menunggu turunnya surat keputusan menteri Hukum dan HAM. Baru setelah surat keputusannya turun, si calon notaris akan ditempatkan di wilayah tertentu.

- 2) Notaris harus bersedia disumpah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 dalam waktu maksimal 2 bulan sejak tanggal surat keputusan pengangkatan sebagai notaris. Notaris mengucapkan sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 3) Sumpah jabatan yaitu: Melaksanakan jabatan dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak. Kelima sifat ini adalah dasar karakter seorang pejabat notaris. Pada saat disumpah, notaris sudah menyiapkan segala suatu untuk melaksanakan jabatannya seperti kantor, pegawai, saksi, protokol notaris, plang nama, dll. Setelah disumpah, notaris hendaknya menyampaikan alamat kantor, nama

¹⁸Wikipedia, *Menulis referensi dari Internet*, 25 Oktober 2016, http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris#prosedur_pengangkatan_notaris_sesuai_dengan_UUJN., (20.30)

kantor notarisnya, cap, paraf, tanda tangan dll kepada meteri Hukum dan HAM, organisasi notaris dan majelis pengawas.

Menurut G. H. S Lumban Tobing, isi sumpah dan janji jabatan notaris dapat dibagi menjadi 2 bagian yaitu :¹⁹

- a) Belovende: pada bagian ini notaris bersumpah akan patuh setia kepada Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang dasarnya, serta menghormati semua pembesar-pembesar hakim pengadilan dan pembesar-pembesar lainnya. Bagian ini dinamakan *politieke eed*.
- b) Zuiveringseed: pada bagian ini notaris berjanji menjalankan tugasnya dengan jujur, seksama dan tidak berpihak serta akan menaati dengan seteliti-telitinya semua peraturan-peraturan jabatan notaris yang sedang berlaku atau yang akan diadakan dan merahasiakan serapat-rapatnya isi akta-akta selaras dengan ketentuan-ketentuan peraturan-peraturan itu. Bagian ini dinamakan *beroepseed* (sumpah jabatan).

b. Pemberhentian Notaris

Sesuai dengan kedudukan notaris, notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dalam hal ini sudah di atur dalam *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian anggota, susunan organisasi, tata kerja dan tata cara pemeriksaan majelis pengawas notaris.*

¹⁹G. H. S. Lumbing Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris, op.cit*, hlm. 114.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 8 ayat (1) bahwa ada beberapa alasan atau faktor pemberhentian Notaris dari jabatannya yakni sebagai berikut:²⁰

1) Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat

karena:

- a) meninggal dunia;
- b) telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c) permintaan sendiri;
- d) tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
- e) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.

2) Ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.²¹

Dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) diatas, maka notaris dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena :

- a) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b) Berada dibawah pengampuan;
- c) Melakukan perbuatan tercela; dan
- d) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.²²

²⁰Aditama, 2013, *Hukum Notaris Indonesia*, Jakarta, Reflika, hlm. 64-71

²¹*Ibid*, hlm. 64-71.

5. Kode Etik Notaris

dalam menjalankan tugas ataupun jabatannya seorang notaris itu harus berpegang teguh pada Kode Etik Notaris, dalam Kode Etik Notaris sendiri ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris diantaranya adalah :

- a. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada;
 - 1) Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa indonesia yang baik;
 - 2) Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dibidang hukum;
 - 3) Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik didalam maupun diluar tugas jabatannya.²³
- b. Dalam menjalankan tugas, notaris harus:
 - 1) Menyadari kewajibanya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab;
 - 2) Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang dan tidak membuka kantor cabang dan perwakilan dan tidak menggunakan perantara;
 - 3) Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi.²⁴

²²Supriyadi, 2010, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 31.

²³*Ibid*, hlm. 52.

²⁴*Ibid*.

c. Hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan :

- 1) Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
- 2) Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya;
- 3) Notaris memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.²⁵

Dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris diatur mengenai pelanggaran-pelanggaran yang dapat dilakukan oleh anggota notaris, selain disebut dalam Pasal 1 dan pada umumnya dapat dikenakan sanksi, pelanggaran yang secara umum disebut pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, meliputi pelanggaran terhadap :

- a) Ketentuan-ketentuan dalam jabatan notaris;
- b) Apa yang oleh setiap anggota diucapkan pada waktu mengangkat sumpah jabatannya;
- c) Hal-hal yang menurut anggaran dasar dan anggaran rumah tangga harus/wajib dilakukan oleh anggota, antara lain membayar iuran dan lain sebagainya dan/atau hal-hal yang menurut anggaran dasar serta anggaran rumah tangga ini (ikatan notaris indonesia) tidak boleh dilakukan;

²⁵*Ibid.*

d) Kewajiban membayar uang duka dalam hal meninggalnya notaris/mantan notaris dan kewajiban menaati ketentuan-ketentuan tentang tarif minimum.²⁶

Sejalan dengan uraian diatas, maka dalam Pasal 5 Kode Etik Notaris dinyatakan bahwa tanpa mengurangi tata cara maupun pengenaan tingkatan sanksi-sanksi berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh pengurus pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemberhentian sementara sebagai anggota INI, disertai usul pengurus pusat pada kongres untuk memecat anggota yang bersangkutan sebagai anggota INI ialah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam:

- a) Pasal 1 ayat (7), ayat (10), dan ayat (12);
- b) Peraturan jabatan notaris yang berakibat bahwa anggota yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti.²⁷

6. Hubungan Notaris Dengan Para Pihak Penghadap

Ketika penghadap datang ke notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan kedalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum antara keduanya.

²⁶Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta, C.V Andi Offset, hlm. 120-121.

²⁷*Ibid*, hlm. 121.

Notaris sendiri harus memberikan pelayanan terbaik kepada para penghadap atau masyarakat, namun notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan kepada para penghadap atau masyarakat dengan alasan-alasan tertentu hal ini diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Alasan yang dimaksud dalam pasal ini adalah alasan yang mengakibatkan notaris berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan untuk berbuat sesuatu, atau hal-hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Dengan hubungan hukum seperti itu, maka perlu ditentukan kedudukan hubungan hukum tersebut yang merupakan awal dari tanggung gugat notaris.²⁸ Untuk memberikan landasan kepada hubungan hukum seperti tersebut di atas, perlu ditentukan tanggung gugat notaris apakah dapat berlandaskan kepada wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) atau pemberian kuasa (*lastgeving*), perjanjian untuk melakukan pekerjaan tertentu ataupun persetujuan perburuhan.²⁹

Subjek hukum yang datang menghadap notaris didasari adanya sesuatu keperluan dan keinginan sendiri, notaris tidak mungkin melakukan suatu pekerjaan atau membuat akta tanpa ada permintaan dari para penghadap, dengan demikian menurut notaris dalam bentuk

²⁸Marthalena Pohan, 1985, *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm. 11.

²⁹*Ibid*, hlm 17.

mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) tidak mungkin terjadi berdasarkan pasal 1354 KUHPerdara.³⁰

Hubungan hukum yang terjadi antara notaris dengan para pihak penghadap tidak dapat dikonstruksikan, dipastikan atau ditentukan, sejak awal ke dalam bentuk adanya atau terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau persetujuan untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut notaris berupa penggantian biaya, ganti rugi atau bunga konstruksi seperti tidak dapat diterapkan secara langsung terhadap notaris karena tidak adanya syarat yang dipenuhi seperti :

- a) Tidak ada perjanjian secara tertulis atau kuasa atau untuk melakukan perjanjian tertentu;
- b) Tidak ada hak-hak para pihak atau para penghadap yang dilanggar oleh notaris;
- c) Notaris tidak mempunyai alasan untuk menerima perintah melakukan suatu pekerjaan; dan
- d) Tidak ada kesukarelaan dari notaris untuk membuat akta, tanpa ada permintaan dari para pihak.³¹

Dengan demikian hubungan hukum antara notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter :

³⁰Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.* hlm 18.

³¹*Ibid*, hlm. 19.

- a) Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
- b) Mereka yang datang dihadapan notaris, dengan anggapan bahwa notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik;
- c) Hasil akhir dari tindakan notaris berdasarkan kewenangan notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; dan
- d) Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.³²

Pada dasarnya notaris hanya membuat akta atas permintaan para penghadap, disini notaris harus menerjemahkan pasal-pasal, kalimat-kalimat, ayat-ayat, sehingga selaras dan memperoleh kekuatan hukum. Jika para pihak datang ke notaris dan akan mengadakan suatu perjanjian maka notaris akan mengatur syarat-syarat perjanjian tersebut dengan sedemikian rupa sehingga para pihak mendapat perlindungan yang seimbang dari notaris. Dalam menjalankan tugas serta jabatannya notaris harus berpegangan dengan UUJN dan Kode Etik Notaris agar ketika menjalankan tugasnya notaris selalu prosedural seperti apa yang semestinya yang tertuang dalam Undang-Undang jabatan notaris dan Kode Etik. Banyak orang yang ingin menjatuhkan atau mencari keuntungan dengan melihat celah yang ada dalam notaris menjalankan jabatan yang tidak prosedural seperti apa yang seharusnya oleh karena itu

³²*Ibid.*

dalam menjalankan tugasnya notaris harus menggunakan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari masalah dikemudian hari.

Notaris harus berupaya mengetahui identitas para pihak dan keterangan yang sebenar-benarnya dari para pihak penghadap. Notaris dapat memperoleh keterangan identitas dari ktp para pihak yang bersangkutan, paspor, sim dan atau surat-surat lain dari para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum. Apabila keterangan yang diberikan para pihak ini tidak sesuai atau tidak benar notaris dapat membatalkan perjanjian atau perbuatan hukum yang ingin dilakukan para pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “Acte” atau ”akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “Act” atau “deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu: Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling) dan Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.³³

Dalam Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan bahwa akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut

³³Erikson Damanik, *Pengertian Akta menurut Para Ahli*, 26 Oktober 2016, <http://pengertian-pengertian-info.blogspot.co.id/>, (18.40)

didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.³⁴ Menurut Sudikmo Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁵ Sependapat dengan sudikno Mertokusumo Hasanudin Rahman menyatakan bahwa suatu akta ialah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.³⁶

Berdasarkan ketentuan diatas maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah :

- a. Ditandatangani;
- b. Memuat peristiwa yang memuat menjadi dasar suatu hal;
- c. Diperuntukan sebagai alat bukti tertulis.³⁷

2. Syarat Pembuatan Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat dapat disebut akta, yaitu :

- 1) Surat harus ditanda tangani.

³⁴Pasal 165 *Staatslad* Tahun 1941 Nomor 84

³⁵Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 151.

³⁶Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2008, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 24.

³⁷*Ibid*, hlm 24-25.

Keharusan tanda tangan bertujuan untuk membedakan akta yang sah dengan akta yang dibuat oleh orang lain, jadi fungsi tanda tangan sendiri adalah untuk mengindividualisir sebuah akta sehingga penandatanganan dapat diidentifikasi dan sudah sepatutnya orang yang menandatangani isi dari akta terikat pada akta tersebut;

- 2) Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan.

Peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dan dibutuhkan sebagai alat pembuktian haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan. Jika peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu tidak memuat peristiwa hukum yang dapat menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, maka surat itu bukanlah akta sebab tidaklah mungkin surat tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian;

- 3) Surat diperuntukan sebagai alat bukti.

Untuk mengetahui apakah surat itu sejak semula dibuat untuk alat bukti adalah tidak mudah, jadi tidak menimbulkan ketidakpastian sejak semula para pihak harus menyadari bahwa surat itu dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari;

- 4) Akta harus ditulis dan dibaca.

Artinya dapat dibaca apa yang ditulis didalam akta itu dan tidak harus menerka-nerka apa yang tercantum didalamnya, hal ini sangat penting untuk kepastian hukum.³⁸

Unsur penting yang ada atau yang terdapat dalam pembuatan akta itu adalah kesengajaan membuat akta dan penandatanganan. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka akta itu harus ditandatangani, keharusan penandatanganan ini terdapat dalam pasal 1869 KUHPerdara. Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai yang dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

Seperti halnya tanda tangan, dalam masyarakat umum sering dijumpai sidik jari digunakan untuk mengidentifikasi seseorang. Sidik jari digunakan sebagai pengganti tanda tangan seseorang yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya, baik karena tidak dapat menulis (buta huruf) maupun karena cacat tangannya atau lumpuh.³⁹ Dalam hal ini biasanya tanda tangan akan diganti dengan sidik jari. Dalam prakteknya dan kebiasaan tidak disebut sidik jari melainkan hanya cap jempol.⁴⁰ Dalam pasal 1874 ayat (2) KUHPerdara dikatakan bahwa dengan penandatanganan sepucuk surat di bawah tangan dipersamakan

³⁸Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, *op.cip*, hlm. 116.

³⁹Than Thong Kie, 2007, *Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 198.

⁴⁰*Ibid.*

dengan satu cap jempol, dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seseorang notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya bahwa isinya akan telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah cap jempol tersebut di bubuhkan di hadapan pejabat tadi. Dengan demikian undang-undang menetapkan cap jempol dipersamakan dengan suatu tanda tangan apabila ditaruh diatas suatu akta dihadapan notaris atau pejabat lainnya, yang mengenal orang yang menghadap itu atau telah diperkenalkan.

3. Macam-macam akta

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa akta notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, sehingga ada dua macam akta notaris yaitu akta yang di buat oleh notaris dan akta yang di buat di hadapan notaris. Namun dalam ketentuan Pasal 1867 KUHPerdata menentukan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.” Menurut Bentuknya sendiri akta dibagi menjadi dua macam yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, berikut akan dijelaskan secara rinci mengenai akta otentik dan akta dibawah tangan.

a. Akta Otentik

Dalam KUHPerdara dijelaskan mengenai akta otentik yaitu terdapat dalam Pasal 1868 “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg dijelaskan bahwa Akta otentik yaitu: “akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berbubuhan langsung dengan perihal pada akta itu.”⁴¹

Di dalam Pasal 1868 KUHPerdara dapat diketahui adanya beberapa unsur akta, antara lain :

- 1) Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
- 2) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- 3) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat.⁴²

⁴¹G. H. S Lumben Tobing, Pengaturan Jabatan Notaris, *op.cit.* hlm. 42.

⁴²R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan,*op.cip.*hlm.

Adapun syarat yang harus digunakan untuk memenuhi sehingga dapat dikatakan sebagai akta otentik, adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Akta otentik adalah keharusan membuatnya dihadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*);
- 3) Bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu ditempat dimana akta tersebut dibuat.⁴³

Dalam pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Akta yang dibuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh notaris (*sebagai pejabat umum*).⁴⁴

Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris maksudnya adalah yang membuat para pihak dan disaksikan oleh pejabat tersebut. Akta ini berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan pihak lain itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris agar keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh

⁴³Tan Thong Kie, Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, *op.cit.*hlm. 10-11.

⁴⁴G.H.S. Lumben Tobing, Pengaturan Jabatan Notaris, *op.cit.*hlm. 51.

notaris didalam suatu akta otentik, akta yang sedemikian ini dinamakan akta yang dibuat di hadapan notaris.⁴⁵

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak penghadap, tanpa adanya para pihak penghadap maka notaris juga tidak akan membuat akta tersebut. Dalam akta *relaas* ini notaris menulis dan mencatat semua hal yang dilihat dan atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang diberikan oleh para pihak penghadap dan dalam akta pihak ini pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris di tuangkan kedalam akta notaris. Dalam membuat akta-akta tersebut notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan seperti yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima oleh para pihak penghadap dan disetujui kemudian barulah dituangkan kedalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri. Akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris harus menurut bentuk yang sudah ditetapkan, dalam hal ini berdasarkan pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan tata cara (prosedur) yang sudah ditetapkan

⁴⁵*Ibid*, hlm. 51.

dalam hal ini berdasarkan pasal 39-50 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.⁴⁶

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi akta ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian akta dibawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat dan ditandatangani oleh orang-orang atau pihak-pihak yang dimaksudkan sebagai alat bukti. Akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya.⁴⁷

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat atau perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda-tanganya, tidak menyangkal isinya dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.⁴⁸ Pasal 1875 KUHPerdata menyatakan bahwa :

“suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-

⁴⁶Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), *op.cit.*hlm. 45-46.

⁴⁷Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad, *op.cit.* hlm. 26-27.

⁴⁸R. Soeroso, 2011 *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cetakan II, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.8.

orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi : jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktiaan dengan tulisan”.

Akta dibawah tangan melekat kekuatan pembuktian dengan memenuhi syarat formil dan materiil yaitu mencakup :

- 1) Dibuat secara sepihak atau berbentuk partai (sekurang-kurangnya dua pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
- 2) Ditandatangani oleh pembuat atau para pihak yang membuatnya;
- 3) Isi dan tandatangan diakui.⁴⁹

Lebih lanjut M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa akta dibawah tangan yang sudah memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, juga mempunyai minimal pembuktian “mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain dan dengan demikian pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian”. Terhadap akta dibawah tangan terdapat dua faktor yang mengubah dan mengurangi nilai minimal kekuatan pembuktian yang apabila terhadapnya diajukan bukti lawan atau isi dan tanda tangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan.⁵⁰

⁴⁹M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 546.

⁵⁰*Ibid*, hlm. 547.

4. Jenis-Jenis Akta Notaris

Ada dua golongan atau jenis akta notaris, yaitu : (1) akta pejabat atau disebut *ambtelijk acte* atau dengan kata lain akta ini dibuat oleh notaris, (2) akta para pihak atau disebut *partij acte* atau dengan kata lain akta ini dibuat dihadapan notaris.

a. Akta pejabat (*ambtelijk acte*)

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat dan apa yang dilakukan. Jadi inisiatifnya berasal dari pejabat itu sendiri dan bukan dari orang yang namanya tercantum dalam akta itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya berita acara yang dibuat kepolisian atau panitera pengganti dalam persidangan.⁵¹

b. Akta Para Pihak (*partij acte*)

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak yang berkepentingan. Jadi meskipun yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang, tetapi inisiatifnya berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai contoh dapat disebutkan akta notariil tentang jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain.⁵²

Didalam semua akta ini notaris sendiri menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain. Didalam *akta pihak* ini dicantumkan secara otentik

⁵¹R. Soeroso, Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum, *op.cit.* hlm.8-9.

⁵²*Ibid.*

keterangan-keterangan dari orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta tersebut, disamping *akta pejabat* dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta. Adapun sifat-sifat dari dua macam akta tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Akta pejabat masih sah dipakai sebagai alat bukti apabila ada satu atau lebih diantara pihak tidak menandatangani dan notaris menyebutkan dalam akta tersebut apa penyebab mereka tidak menandatangani akta tersebut;
- 2) Akta partij tidak berlaku sebagai alat bukti apabila salah satu pihak tidak menandatangani akta karena hal tersebut dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian yang dibuat, kecuali apabila alasan tidak menandatangani itu adalah alasan yang kuat seperti tidak bisa ditulis menulis (biasanya dengan cap jempol) atau tanganya sakit dan lain sebagainya, alasan seperti ini harus dicantumkan dengan jelas oleh notaris dalam akta yang bersangkutan.⁵³

5. Fungsi Akta

Akta memiliki dua fungsi penting dalam perbuatan hukum yaitu sebagai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*) dan fungsi formil (*formalitas causa*).

⁵³G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, *op.cit.*hlm. 52-53.

a. Fungsi Sebagai Alat Bukti

Sejak awal akta dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari apabila ada persengketaan antara pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta memiliki sifat tertulis yang artinya akta ini dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian di sidang pengadilan. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal atau keterangan-keterangan yang ada dalam akta harus diakui oleh hakim, artinya disini akta dianggap benar selama tidak pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran yang sebaliknya. Akta dibawah tangan juga dapat menjadi alat bukti yang sempurna seperti akta otentik apabila akta dibawah tangan itu diakui oleh para pihak yang membuatnya, ini tertulis dalam Vide Pasal 1875 KUHPerdata yang berbunyi :

“akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak di pakai”.

Kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu :

- 1) Kekuatan pembuktian lahir (kekuatan pembuktian yang didasarkan pada lahir), apa yang tampak pada lahirnya: (*acta publica probant sese ipsa*) yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah

ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya;

- 2) Kekuatan pembuktian formil (memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta);
- 3) Kekuatan pembuktian materiil (memberikan kepastian materi suatu akta).⁵⁴

b. Fungsi Formil

Akta sebagai fungsi formil mempunyai arti yaitu bahwa suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap apabila dibuatkan suatu akta., jadi akta berfungsi untuk sempurnya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh perbuatan hukum yang perlu dituangkan dalam suatu akta adalah perbuatan hukum yang dituliskan dalam pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang-piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta dibawah tangan.⁵⁵

6. Kekuatan Pembuktian Akta

Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi.⁵⁶ Pembuktian itu diperlukan karena ada bantahan atau sangkalan dari pihak lawan mengenai apa yang digugat atau untuk membenarkan suatu

⁵⁴No Name, *Akta*, 1 Maret 2017, <http://www.pta-makassarkota.go.id>, (15.00).

⁵⁵No Name, *Akta Otentik*, 1 Maret 2017, [http://id.eikipedia.org/wiki/Akta Otentik](http://id.eikipedia.org/wiki/Akta_Otentik) , (15.15)

⁵⁶Abdulkadir Muhammad, 2012, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan IX, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 125.

hak.⁵⁷ Hukum pembuktian dalam KUHPerdara yang diatur dalam buku keempat didalamnya mengandung segala aturan-aturan pokok pembuktian dalam bidang hubungan keperdataan.⁵⁸ Dalam proses peradilan, salah satu hal yang terpenting sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan hasil keputusan hakim adalah masalah pembuktian. Dalam peradilan perdata maupun peradilan pidana, hukum pembuktian didefinisikan sebagai keseluruhan aturan hukum berupa kegiatan untuk mengkonstruksikan kenyataan yang benar dimassa lampau dengan pengesahan setiap alat bukti menurut hukum.⁵⁹ Hukum pembuktian dalam hal hukum acara merupakan suatu yang penting demi mendapatkan suatu keputusan final dengan diiringi dengan bahan-bahan mengenai fakta-fakta, dengan adanya bahan mengenai fakta-fakta dapat diketahui dan diambil kesimpulan tentang adanya suatu bukti. Pasal 1866 KUHPerdara, menyebutkan bahwa alat-alat bukti itu terdiri dari :

- a. Bukti tulisan;
- b. Bukti dengan saksi;
- c. Prasangkaan-prasangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Pembuktian hanya ada apabila terjadi bentrokan kepentingan yang diselesaikan melalui pengadilan yang biasa disebut dengan perkara.

⁵⁷*Ibid*, hlm. 126.

⁵⁸Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 23-25.

⁵⁹ Bambang Poernomo, 1986, *Pokok-Pokok Tata Acara Peradilan Pidana Indonesia Dalam Undang-Undang RI No.8 Tahun 1981*, Liberty, Yogyakarta, hlm.28.

Perkara atau bentrokan kepentingan itu terjadi dikarenakan salah satu pihak ada yang menyangkal tentang suatu hak. Kekuatan pembuktian dari masing-masing alat bukti dalam suatu proses peradilan berbeda-beda kekuatannya, hal tersebut merupakan otoritas hakim, hakimlah yang menilai dan menentukan kesesuaian alat bukti yang satu dengan yang lainnya. Tidak sedikit dari masyarakat kurang menyadari betapa pentingnya suatu alat bukti, misalnya sebuah dokumen yang dapat dijadikan sebuah alat bukti, sehingga kesepakatan para pihak cukup dilakukan dengan bermodal kepercayaan dan dibuat secara lisan tanpa adanya hitam diatas putih. Namun sekarang masyarakat memahami pentingnya membuat dokumen sebagai alat bukti, sehingga dalam membuat perjanjian atau perbuatan hukum tertentu mereka buat dalam bentuk tulisan dan ditandatangani oleh orang-orang yang bersangkutan serta disaksikan oleh dua orang saksi atau lebih. Dokumen ini memang nantinya akan dijadikan sebagai alat bukti. Untuk membuktikan suatu peristiwa yang terjadi perlu adanya suatu alat bukti yang akan membuktikan bahwa peristiwa yang terjadi itu benar-benar terjadi. Kewajiban untuk membuktikan ini didasarkan pada pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan:

“ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut “.

Dalam masyarakat terutama di pedesaan masih diliputi oleh hukum adat kebiasaan, untuk peristiwa yang penting dibuktikan dengan kesaksian beberapa orang saksi, biasanya yang menjadi saksi untuk peristiwa itu adalah orang terdekatnya. Hal ini hampir sama dengan kehidupan masyarakat eropa sebelum adanya lembaga notaris.⁶⁰

Pembuktian dengan kesaksian mempunyai kelemahan, selama saksi itu masih hidup pada waktu suatu peristiwa itu harus dibuktikan kebenarannya, maka tidak akan timbul kesukaran, tetapi apabila saksi-saksi itu sudah tidak ada lagi baik karena saksinya itu sudah meninggal dunia atau sudah pindah ketempat lain yang jauh dan tidak diketahui keberadaannya maka akan timbul kesukaran dalam melakukan pembuktiaan dikarenakan saksi-saksi itulah yang mengetahui dan membuktikan kebenarannya dengan memberikan kesaksian yang seterang-terangnya. Pembuktian dengan kesaksian ini tidak dapat memberikan kepastian hukum pada pihak yang bersangkutan apabila saksi tersebut sudah tidak ada lagi. Surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan untuk menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti.⁶¹ Menurut bentuknya alat bukti tertulis dibedakan menjadi dua jenis, yaitu kekuatan pembuktian pada akta otentik dan kekuatan pembuktian pada akta dibawah tangan. Surat akta adalah surat yang bertanggal dan diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa

⁶⁰Suharwadi K. Lubis, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan XI, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.33.

⁶¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, *op.cit*, hlm. 130.

yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian.⁶²

1) Kekuatan pembuktian akta otentik.

Dalam pasal 165 HIR dan 285 RBg, akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap (sempurna) bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tertulis dalam akta itu dan bahkan tentang apa yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut.⁶³ Akta otentik memberikan bukti yang mengikat dan sempurna terhadap para pihak atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, hal ini juga sesuai dengan ketentuan pasal 1870 KUHPerdara yang bunyinya : “suatu akta untuk memberikan diantara para pihak berserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

Maksud dari mengikat yaitu bahwa apa yang tercantum dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim dan dianggap sesuatu yang benar selama ada yang membuktikan ketidakbenaran tersebut, sedangkan maksud dari sempurna adalah bahwa dengan akta otentik sudah cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau suatu hak tanpa perlu adanya penambahan dengan alat bukti lainnya.

⁶² *Ibid*, hlm. 131.

⁶³ *Ibid*, hlm. 131.

Akta dapat dikatakan otentik apabila itu dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan cara pembuatannya itu menurut ketentuan yang telah atau terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Soedikno Mertokusumo, suatu akta otentik pada dasarnya mengandung 3(tiga) macam kekuatan:

- a) Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;
- b) Kekuatan pembuktian materiil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta tersebut telah terjadi;
- c) Kekuatan pembuktian keluar, yang berarti disamping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga dimana pada tanggal, bulan, dan tahun yang dalam tersebut telah menghadap pegawai menerangkan apa yang terdapat dalam akta tersebut.⁶⁴

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Indonesia* menjelaskan, pada akta partai selalu terdapat kekuatan bukti material dan merupakan alat bukti sempurna, kebenaran isi akta autentik ditentukan oleh pihak-pihak dan pejabat publik menerangkan seperti yang dilihat, didengar dan diketahui dari pihak pihak. Akan tetapi pada kata *ambtelijk* tidak selalu terdapat kekuatan

⁶⁴Soedikno Mertokusumo, 1994, *Alat-alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Bandung, Alumni, hlm. 235.

bukti material, setiap orang dapat menyangkal kebenaran isi akta autentik asalkan dapat membuktikannya.⁶⁵

2) Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan.

Akta dibawah tangan merupakan akta yang pada dasarnya dibuat oleh para pihak yang dituangkan dalam bentuk tulisan dengan tujuan dan maksud tertentu tanpa mengikutsertakan pejabat yang berwenang. Jadi di dalam suatu akta bawah tangan cukup dibuat oleh para pihak yang bersangkutan dan kemudian selanjutnya ditandatangani oleh para pihak tersebut, misalnya surat perjanjian utang piutang.

Akta dibawah tangan sendiri masih dapat disangkal kebenarannya apabila tidak diakui oleh salah satu pihak yang membuatnya dan akta dibawah tangan sendiri baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya, oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijis*).⁶⁶

Permulaan bukti tertulis menjadi alat bukti yang sempurna jika ditambah dengan alat bukti lain, seperti yang diatur dalam hukum acara perdata indonesia, apabila tidak ada bukti lain, peristiwa tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti, kecuali jika diakui oleh orang yang

⁶⁵Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, *op.cit*, hlm. 133.

⁶⁶R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan,*op.cit*, hlm.

bersangkutan.⁶⁷ Akta dibawah tangan umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti lahir karena tanda tangan dapat dimungkiri, sedangkan kekuatan pembuktian formil dan materiil sama dengan akta autentik.⁶⁸

Letak perbedaan kekuatan pembuktian antara akta autentik dan akta dibawah tangan, yaitu :

- a) Akta autentik, memberikan kepada antara para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat/dilakukan didalamnya menjamin kepastian taggal, waktu dan tempat akta itu dibuat. Ini berarti bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sedemikian rupa karena kata autentik sendiri dianggap melekat pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi oleh hakim. Sedangkan akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh para pihak yang membuatnya atau dikuatkan oleh bukti lainnya, oleh karena itu akta dibawah tangan merupakan alat bukti permulaan;
- b) Barang siapa yang menyatakan ketidakbenaran suatu akta maka pihak yang menyatakan hal tersebut harus membuktikan tentang ketidakbenaran tersebut, sedangkan barang siapa yang menyatakan ketidakbenaran suatu akta dibawah tangan maka yang membuktikan hal tersebut adalah semua pihak yang berkepentingan yang ada dalam akta tersebut;

⁶⁷Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, *op.cit*, hlm. 135.

⁶⁸Ibid, hlm. 135.

- c) Akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang sempurna, yang mempunyai kekuatan bukti secara lahiriah, formal dan materiil. Sedangkan akta dibawah tangan kekuatan pembuktian hanya ada formal dan materiil saja.

7. Susunan dan Isi Akta Notaris

Susunan pada akta notaris diatur dalam pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabata Notaris, mengenai bentuk dan sifat akta notaris, yang berisi :

- a. Awal akta atau kepala akta yang memuat antara lain : judul akta, nomor akta, bulan, tahun, nama lengkap tempat dan tempat kedudukan notaris.
- b. Badan akta yang memuat antara lain :
 - 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewargaegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mewakili;
 - 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - 3) Isi akta yang merupakan kehendak ataupun keinginan dari pihak yang berkepetingan dan;
 - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- c. Akhir atau penutup akta yang memuat antara lain :
 - 1) Uraian tentang pembacaan akta;

- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta apabila ada;
- 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap tiap saksi akta, dan;
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, dan penggantian.

Pada umumnya akta notaris sendiri terdiri dari 3 (tiga) bagian penting, yaitu :

a) Komparisi :

Yang menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris dan tempat kedudukannya, nama dari penghadapnya, jabatan dan tempat tinggalnya, dan disertai oleh keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa orang lain, yang harus disebutkan juga ialah jabatan dan tempat tinggalnya berserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

b) Badan dari akta :

Yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, umpannya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.

c) Penutup :

Uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.