

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENYIMPANGAN
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DIHADAPAN NOTARIS**

TESIS

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan Pasca Sarjana
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

OLEH :

**RISMANTO J. PURBA
NPM 1720020033**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : RISMANTO J. PURBA
NPM : 1720020033
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **ANALISIS HUKUM TERHADAP PENYIMPANGAN
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
DIHADAPAN NOTARIS**

Disetujui untuk disampaikan Kepada

Panitia Ujian Tesis

Medan, 14 September 2019

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. EDI WARMAN, S.H., M. Hum



Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M. Hum

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PENGESAHAN

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENYIMPANGAN DALAM PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN DIHADAPAN NOTARIS**

**RISMANTO J. PURBA
NPM. 1720020033**

Program Studi : Magister Kenotariatan

"Tesis ini Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Sabtu Tanggal 14 September 2019"

Panitia Penguji

1. Prof. Dr. H. EDI WARMAN, S.H., M. Hum

1.....

2. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M. Hum

2.....

3. Dr. ADI MANSAR., S.H., M. Hum

3.....

4. Dr. H. SUPRAYITNO, S.H. Sp. N., M. Kn

4.....

5. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., Sp.N., M.Kn

5.....

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Handwritten signatures of the five members of the examination committee, corresponding to the list on the left. The signatures are written in black ink and are placed over the dotted lines next to each name.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RISMANTO J. PURBA

NPM : 1720020033

Program Studi : Kenotariatan

Judul : **ANALISIS HUKUM TERHADAP PENYIMPANGAN
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DIHADAPAN
NOTARIS**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa tesis yang ditulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang ditunjuk sumbernya.

Apabila ternyata kemudian hari tesis ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, September 2019.

Saya yang menyatakan



RISMANTO J. PURBA

KATA PENGANTAR

Segala Puji ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul "**Analisis Hukum Terhadap Penyimpangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Dihadapan Notaris**". Tesis ini diajukan sebagai bagian dari tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis sadar dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, baik dari segi materi maupun penyusunan kalimatnya, sehingga penulis senantiasa membutuhkan saran dan masukan, demi meningkatkan pemahaman dan wawasan keilmuan penulis, dalam rangka memperoleh ilmu yang bermanfaat untuk berkontribusi dalam meningkatkan penghormatan terhadap nilai-nilai luhur kemanusiaan. Pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang turut membantu, secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan tesis ini.

Pertama sekali saya ucapkan terima kasih kepada orang tuaku, Bapak Sobat Purba dan Ibu Karolina Barus, yang sampai hari ini masih tetap sehat dan senantiasa menjadi sumber semangat bagiku dalam menjalankan segala aktivitas, baik dalam menjalankan profesiku sebagai anggota Polri, maupun dalam statusku sebagai mahasiswa dalam rangka

menambah ilmu supaya hidup semakin bernilai. Prinsip hidup kejujuran dan kebenaran yang senantiasa kalian tanamkan kepada kami anak-anakmu, akan saya jaga dan teruskan kepada cucumu, sehingga namamu akan selalu harum dilihat dari generasi penerusmu. Terima kasih yang tulus penulis juga ucapkan kepada:

1. Dr. Agussani, M. AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Dr. Syaiful Bahri, M.AP selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Dr. H. Adimansar, S.H., M. Hum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Syukran, S.H., C.N., M. Kn selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Prof. Dr. H. EDI WARMAN, S.H., M. Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, nasehat, dan saran selama proses penulisan tesis.
6. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M. Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah sabar memberikan bimbingan, nasehat, dan saran selama proses penulisan tesis.
7. Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan kepada penulis selama ini.

8. Seluruh saudara kandungku, kakak, abang dan adik, beserta keluarga besar yang tak bisa saya sebutkan satu persatu, terkhusus juga buat Istri tercinta Marlise Rosianna Sitompul yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan secara total terhadap profesiku dan juga perkuliahan yang saya jalani, walaupun secara kuantitas keadaan ini akan mengurangi kebersamaan kita, namun dukunganmu tidak pernah berkurang, demikian dengan anak-anakku Putra Pratama Purba, Dwicahya Nusantara Purba dan Tryanda Anastasya Purba, kalian bertiga adalah "suplemen" bagi saya, sehingga senantiasa memiliki semangat untuk berupaya memberikan yang terbaik bagi kalian bertiga, dengan disertai doa dan harapan semoga kalian bertiga senantiasa sehat dan sukses dengan senantiasa berpegang pada prinsip hidup benar, jujur dan bertanggung jawab dan di atas segalanya takutlah akan Tuhan.
9. Wahyuni Sarah Borotan, S.H staf saya yang sudah sangat banyak memberikan bantuan kepada saya dalam mencari bahan dan pengetikan tugas akhir ini. Semoga kedepan dirimu akan meraih kesuksesan, sesuai yang direncanakan Tuhan kepadamu, senantiasa pelihara loyalitas, kejujuran dan semangat kerjamu, karena itulah pembeda antara dirimu dengan orang lain dan di atas segalanya tetaplah pelihara ketaqwaanmu kepada Allah SWT.
10. Sahabat-sahabat seperjuangan selama berada di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Sumatera Utara, terima kasih atas semuanya yang sudah kita jalani bersama.

Harapan saya semoga tesis ini dapat menambah pengetahuan dan pengalaman bagi para pembaca. Saya yakin didalam tesis ini masih banyak kekurangan dikarenakan keterbatasan pengetahuan maupun pengalaman saya. Oleh karena itu saya senantiasa sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan tesis ini.

Medan, September 2019
Penulis

Rismanto J. Purba

DAFTAR ISI

Persetujuan Pembimbing	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	vi
Abstrak	ix
BAB I : Pendahuluan	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Kerangka Teori dan Konsep.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konsep.....	25
G. Metode Penelitian	28
1. Spesifikasi Penelitian	28
2. Metode Pendekatan	29

3. Alat Pengumpulan Data	29
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data	30
5. Analisis Data	30

BAB II : Pembuatan Akta Perjanjian dihadapan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

A. Kewenangan Notaris.....	32
B. Akta Perjanjian.....	42
C. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris	48
D. Persyaratan Pembuatan Akta Dihadapan Notaris	55

BAB III : Penyimpangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Dihubungkan Dengan Persyaratan Pembuatan Akta Perjanjian Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

A. Pembuatan Akta Tidak Dihadiri Para Penghadap	70
B. Tandatangan Dari Salah Satu Penghadap Dipalsukan...	75
C. Merubah Sebahagian Isi Akta Dengan Cara Coretan Dan Penghapusan, Kemudian Dilakukan Pengetikan	

Ulang Tanpa Diketahui Salah Satu Penghadap	84
D. Penerbitan Salinan Akta Tanpa Adanya Minuta Akta....	96
BAB IV : Kebijakan Hukum Sebagai Akibat Dari Penyimpangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian	
A. Cacat Syarat Subjektif	108
B. Cacat Syarat Objektif	112
C. Cacat Prosedur	127
D. Penerapan Asas Praduga Sah.....	130
E. Tindak Pidana Pemalsuan	132
BAB V : Kesimpulan Dan Saran	
A. Kesimpulan	136
B. Saran	138
Daftar Pustaka	140

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TERHADAP PENYIMPANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DIHADAPAN NOTARIS

RISMANTO J. PURBA
NPM 1720020033

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

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah bagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris untuk semaksimal mungkin memiliki kedayagunaan dan kehasilgunaan, menjamin akta Notaris berfungsi sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh atau sebagai bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, sebagai implementasi ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dihubungkan dengan adanya praktik pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris yang tidak sesuai ketentuan, dan untuk mengetahui bagaimana kebijakan atau politik hukum yang ada sebagai konsekuensi dari penyimpangan dalam pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif atau Doktrinel yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder hukum dan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yang secara deduktif, dimulai dengan menganalisis ketentuan yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan, terkait hubungannya dengan peraturan lain serta kaitannya dengan penerapan dalam praktek, yang diperoleh dari sejumlah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang diperoleh dari Direktori Mahkamah Agung, dihubungkan dengan Teori Sistem Hukum, Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum.

Kata Kunci: *Akta, Notaris, Alat bukti terkuat dan terpenuh, bukti yang sempurna, penyimpangan, kebijakan hukum atau politik hukum*

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF THE DEVOTION IN THE MAKING OF NOTARY TREATMENT AGREEMENTS

RISMANTO J. PURBA
NPM 1720020033

The State of the Republic of Indonesia as a state of law based on the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia guarantees certainty, order and legal protection for every citizen. To ensure certainty, order and legal protection, authentic written evidence is needed regarding actions, agreements, stipulations, and legal events made before or by a Notary.

The problem raised in this paper is how Law Number 2 of 2014 concerning amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position regulates the making of contract deeds before a Notary to have the maximum usefulness and usefulness, guaranteeing the Notary deed to function as evidence the strongest and most fulfilled or as perfect evidence in accordance with the provisions of Article 1870 of the Civil Code, as the implementation of the provisions of Article 5 of Act No. 11 of 2012 concerning the Establishment of Legislation, related to the practice of making contract deeds before a Notary who does not comply with the provisions, and for know how the existing policy or legal politics as a consequence of irregularities in making the deed of agreement before a Notary.

The research method used is Normative or Doctrinal legal research, namely legal research that uses secondary legal data sources and the approach method used is a normative juridical approach method that is deductively, starting with analyzing the provisions that regulate matters that are based on legislation laws, related to other regulations and their relation to implementation in practice, obtained from a number of court decisions that have permanent legal force, obtained from the Supreme Court Directory, are related to Legal System Theory, Legal Certainty Theory and Legal Protection Theory.

Keywords: Deed, Notary, the strongest and most fulfilled evidence, perfect evidence, deviation, legal policy or legal politics

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta

¹ Penjelasan umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.²

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tertentu sejauh pembuatan akta tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta.³

² Penjelasan umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

³ Penjelasan umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akta otentik sebagai bukti yang terkuat dan terpenuh sudah juga dirumuskan dalam Pasal 1870 KUHPerdata dengan menggunakan terminologi sebagai bukti yang sempurna.⁴ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud, Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.⁵

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan telah dirumuskan bahwa "Dalam membentuk peraturan perundang-undangan harus dilakukan

⁴ Pasal 1870 KUHPerdata " suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya".

⁵ Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yang meliputi:⁶

- a. Kejelasan tujuan;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembuat yang tepat;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan;
- d. Dapat dilaksanakan;
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. Kejelasan rumusan; dan
- g. Keterbukaan.

Pada penjelasan Pasal 5 huruf e diuraikan bahwa yang dimaksud dengan "asas kedayagunaan dan kehasilgunaan" adalah bahwa setiap peraturan perundang-undangan dibuat karena benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.⁷ Sebagai implementasi dari asas kedayagunaan dan kehasilgunaan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah dirumuskan tentang persyaratan pembuatan akta yang tentunya adalah untuk menjamin bahwa suatu akta akan benar-benar menjadi suatu alat bukti terkuat dan terpenuh atau sebagai alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Namun adalah fakta bahwa dalam berbagai putusan pengadilan masih ditemukan sejumlah kasus yang membuktikan adanya permasalahan-permasalahan dalam pembuatan akta, dalam hal ini terkait akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga apa yang tercantum dalam suatu

⁶ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

⁷ Penjelasan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

akta tidak serta merta menggambarkan sebagai bukti yang terkuat dan terpenuh dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada para penghadap yang tercantum dalam akta.

Adapun permasalahan-permasalahan tersebut dapat dilihat dalam beberapa putusan sebagai berikut:

- a. Putusan Nomor: 85/PID/2015/PT PLG dengan Terdakwa Hendri Bin M. Usman (Notaris) dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara bersama-sama memalsukan akta otentik" menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Hendri Bin M. Usman berupa pidana penjara selama 1 (satu) Tahun. Dengan wujud perbuatan menyuruh Septiana Freedom Yani untuk mengetik akta pengoperan hak atas sebidang tanah lebih kurang 600 m² mengaku miliknya berasal dari warisan orang tuanya M. Usman A. Gani yang terletak di Jalan Pipa Reja Kel. Pipa Reja Kecamatan Kemuning Palembang. Pengoperan hak atas sebidang tanah tersebut dengan penjelasan antara lain bahwa telah terjadi pengoperan hak dari saksi Kasiem Binti Ahmad Syarbini selaku pihak pertama (penjual) kepada M. Usman A. Gani selaku pihak kedua (pembeli) dengan pembayaran harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang disaksikan oleh Deddi Kurniawan dan Septiana Freedom Yani dan para penghadap telah menghadap Notaris Henny Meikarinda. Bahwa antara Terdakwa dengan Henny

Meikarinda telah terjadi kesepakatan, dimana terdakwa menyuruh Henny Meikarinda untuk membuat atau menandatangani akta pengoperan hak yang diminta terdakwa tersebut dan oleh Henny Meikarinda didaftar dalam buku register nomor 04 tanggal 27 Pebruari 2010. Pembuatan akta pengoperan hak nomor 04 tanggal 27 Pebruari 2010 yang dibuat di kantor Henny Meikarinda tersebut pada kenyataannya tidak sesuai dengan fakta kejadian yang sebenarnya karena tidak dilakukan di kantor Henny Meikarinda.

- b. Putusan Nomor: 84/PID/2014/PT YYK dengan Terdakwa Endang Murniati (Notaris/PPAT) dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Pemalsuan Surat Berupa Akta Otentik", menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Endang Murniati oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun 9 (sembilan) bulan. Dengan wujud perbuatan bahwa pada bulan Juni 2004 Mawar Muria Rini dan Gregorius Daryanto memiliki kesepakatan tukar guling tanah milik Gregorius Daryanto sesuai SHM 717 dan SHM 718 yang terletak di Dusun Juwangen Purwomartani Kasalan Sleman dengan tanah milik Dra. Mawar Muria Rini yang terletak di Dusun Teguhan Kalitirto Berbah Sleman dan untuk melakukan proses tukar guling dimaksud dilakukan Notaris/PPAT Endang Murniati (Terdakwa), kemudian pada bulan Januari 2006 Gregorius Daryanto mengetahui bahwa

tanah miliknya sesuai SHM Nomor 717 dan 718 telah dijual Mawar Muria Rini kepada Delthy Rinaldi yang didasarkan pada adanya akta perikatan jual beli nomor 65 tanggal 31 Mei 2004, akta kuasa menjual nomor 51 tanggal 30 September 2004 dan akta kuasa menjual nomor 52 tanggal 30 September 2004 dari Gregorius Daryanto kepada Mawar Muria Rini yang dibuat oleh Notaris/PPAT Endang Murniati sedangkan Gregorius Daryanto tidak pernah merasa melakukan penandatanganan akta tersebut dan berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik tanda tangan Gregorius Daryanto yang tercantum dalam akta perikatan jual beli dan akta kuasa menjual dinyatakan Non identik dengan tanda tangan Gregorius Daryanto.

- c. Putusan Nomor: 1003 K / PID / 2015 dengan Terdakwa Neni Sanitra dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Pemalsuan Surat Otentik" menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan memerintahkan agar Terdakwa ditahan. Dengan wujud perbuatan bahwa setelah draf minuta Akta No. 149 diperbaiki, Terdakwa langsung membuat minuta Akta No. 149, dengan bunyi Pasal 7 dirubah sesuai permintaan saksi Daniel Freddy Sinambela dan pada tanggal 30 Maret 2011, Minuta Akta No 149 tersebut akhirnya diparaf dan ditandatangani oleh saksi Daniel Freddy Sinambela (Pihak

Pertama), saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaean (Pihak Kedua), namun Terdakwa belum menyerahkan salinan Minuta Akta No. 149 kepada saksi Daniel Freddy Sinambela, dengan alasan salinan akta belum selesai dibuat. Ternyata tanpa sepengetahuan saksi Daniel Freddy Sinambela sebagai Pihak Pertama pada Pasal 4, Pasal 6 dan Pasal 9 yang pada awalnya disebutkan Pihak Pertama telah berubah menjadi Pihak Kedua, dimana Terdakwa memerintahkan saksi Febriani Eka Putri untuk merubah dengan cara Pihak Pertama dalam Pasal 4, 6 dan 9 dihapus dengan menggunakan penghapus kemudian diketik ulang menggunakan mesin ketik menjadi Pihak Kedua dan alasan perubahan tersebut Terdakwa lakukan untuk menyesuaikan perubahan pada Pasal 7, yang ternyata perubahan pada Pasal 7 tersebut juga Terdakwa lakukan dengan menggunakan mesin ketik, selain itu Terdakwa juga ada melakukan pencoretan pada Pasal 6.

- d. Putusan Nomor: 525 / Pid. B / 2013 / PN. BKS dengan Terdakwa Fero Zainuddin bin Zainuddin dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Dengan sengaja menggunakan surat palsu", menghukum Terdakwa tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan menetapkan agar Terdakwa ditahan. Dengan wujud perbuatan bahwa tanpa sepengetahuan dan izin para

pengurus/pemegang saham lainnya serta bermodalkan surat kesepakatan, Terdakwa pada tanggal 12 Desember 2009 mendatangi kantor Notaris Rika Adriati di Jl. Raya Bintara Ruko Puri Bintara Regency Blok S No. 2 Bekasi Barat dengan maksud untuk membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat, sekaligus oleh Piak Pemegang Saham Luar Biasa, Daftar Hadir RUPLSB berikut Minuta Akta Jual Beli Saham PT. Bina Ardi Abadi, kemudian secara lisan Terdakwa meminta Notaris untuk "membuatkan segala kelengkapan/persyaratan untuk membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Ardi Abadi sekaligus perubahan susunan kepengurusan dan pemegang saham. Berdasarkan 1 (satu) lembar surat melalui stafnya yaitu Winoto membuat draf dokumen berupa:

- 1 (satu) set Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bina Ardi Abadi tanggal 12 Desember 2009;
- Daftar Hadir Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bina Ardi Abadi tanggal 12 Desember 2009.

Memperhatikan keadaan tersebut di atas, penulis melihat terdapat suatu keadaan yang tidak sesuai antara kondisi ideal yang diharapkan dalam pembuatan akta dihadapan Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang memiliki semangat untuk mewujudkan akta dihadapan Notaris sebagai

alat bukti yang terkuat dan terpenuh atau sebagai bukti yang sempurna, namun dalam praktik masih terdapat keadaan yang tidak menggambarkan bahwa akta dihadapan Notaris adalah benar-benar sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh atau bukti yang sempurna, dihubungkan dengan rumusan Pasal 5 huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang salah satunya mengharuskan adanya asas kedayagunaan dan kehasilgunaan dalam setiap peraturan perundang-undangan. Keadaan ini menjadi alasan penulis untuk memilih judul **Analisis Hukum Terhadap Penyimpangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Dihadapan Notaris**, dihubungkan dengan pengertian penelitian hukum normatif terhadap asas hukum merupakan suatu penelitian filosofis oleh karena asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum.⁸

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana yang tertuang di dalam latar belakang, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris?

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal 62.

2. Bagaimana pengaturan tentang pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?
3. Bagaimana kebijakan hukum sebagai akibat dari penyimpangan dalam pembuatan akta perjanjian?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai perumusan masalah di atas adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang persyaratan pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan tentang pembuatan akta perjanjian dihadapan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis kebijakan hukum sebagai akibat dari penyimpangan dalam pembuatan akta perjanjian.

D. Kegunaan/Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi baik teoritis kepada disiplin ilmu hukum yang ditekuni oleh peneliti maupun praktis kepada para praktisi hukum. Disini dapat dijelaskan kegunaan secara

teoritis dan praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi praktek.⁹

- a. Kegunaan/manfaat yang bersifat teoritis adalah mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum.
- b. Kegunaan/manfaat yang bersifat praktis adalah bahwa hasil penelitian nantinya diharapkan dapat memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu hasil penelitian ini dapat mengungkapkan teori-teori baru serta pengembangan teori-teori yang sudah ada.

E. Keaslian Penulisan

Bahwa sebelum menentukan judul penelitian ini, terlebih dahulu telah dilakukan penelusuran ke perpustakaan Pasca Sarjana UMSU dan Universitas Sumatera Utara, terkait kemungkinan adanya judul penelitian yang sama dan dari hasil penelusuran yang dilakukan tidak ditemukan judul yang sama atau hampir sama dengan penelitian yang akan dilakukan penulis. Namun, setelah dilakukan penelusuran melalui Website Google Cendikia ditemukan judul tesis "Pengaturan Tanggungjawab Notaris Akibat Pemalsuan Keterangan didalam Akta yang dibuatnya" oleh Siti Saza'a Arianty dari Universitas Sriwijaya dengan latar belakang masalah adanya sejumlah kasus-kasus terkait keadaan palsu dalam suatu

⁹ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, hlm.63.

akta yang dibuat Notaris dan perumusan masalah adalah: 1) Apakah Undang-undang yang berlaku di Indonesia telah mengatur tanggungjawab Notaris yang melakukan pemalsuan keterangan didalam akta yang dibuatnya? 2) Apakah Undang-undang yang berlaku di Indonesia telah memberi perlindungan hukum bagi para penghadap akibat Notaris yang melakukan pemalsuan keterangan didalam akta yang dibuatnya? 3) Bagaimana pengaturan tanggungjawab Notaris akibat pemalsuan keterangan dalam akta yang dibuatnya dimasa yang akan datang?

Dengan keadaan tersebut maka dipastikan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ini belum pernah dilakukan dalam topik dan permasalahan yang sama. Jadi penelitian ini dapat disebut asli sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional dan objektif serta terbuka. Semua ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka Teori

Apa sebenarnya yang dimaksud dengan teori? Pertanyaan ini sulit untuk dijawab secara pasti, karena masing-masing aliran dikalangan ilmuwan mempunyai pandangan yang berbeda tentang teori. Sebagian ilmuwan beranggapan bahwa teori hanya merupakan suatu gagasan yang

belum dibuktikan kebenarannya, sulit untuk dipahami karena tidak berhubungan dengan kenyataannya. Pandangan lain menyatakan bahwa teori merupakan dalil-dalil yang kukuh dan memberi justifikasi terhadap kebenaran ilmu pengetahuan. Menurut Vredenburg istilah teori seperti yang dipakai secara populer, sering dinilai sebagai spekulasi yang tidak selalu berhubungan dengan realita. Adalah suatu kenyataan bahwa dahulu teori yang berhubungan dengan ilmu sosial tidak selalu didukung oleh data empiris, akan tetapi akhir-akhir ini penelitian dan teori erat berhubungan satu sama lain, meskipun teori dapat mengandung data-data spekulatif yang kebenarannya belum tentu dapat dibuktikan. Tujuan teori sangat jelas, yaitu secara generalisasi mempersoalkan pengetahuan dan menjelaskan hubungan antara suatu gejala sosial dan arti dari observasi yang dilakukan. Teori juga bertujuan untuk meramalkan fungsi gejala-gejala sosial yang diobservasikan itu, berdasarkan pengetahuan-pengetahuan yang secara generalisasi tidak dipersoalkan oleh teori.¹⁰ Adapun kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.¹¹

Mengenai apa yang dimaksud dengan teori, pada bagian dibawah ini akan dipaparkan berbagai pengertian teori yang dikemukakan oleh para sarjana. Kenneth R. Hoover mengartikan teori sebagai seperangkat

¹⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 138-139.

¹¹ M. Solly Lubis, *Filsafat dan Ilmu Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

proposisi-proposisi yang saling berhubungan yang mengisyaratkan mengapa peristiwa-peristiwa terjadi dengan cara tertentu. Defenisi lain tentang teori diberikan oleh Snellbecker yang mengartikan teori sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara simbolis dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan melandaskan fenomena yang diamati.¹²

Sementara itu Meuwissen mengartikan teori hukum itu berada pada tataran abstraksi yang lebih tinggi ketimbang ilmu hukum, ia mewujudkan peralihan ke filsafat hukum. Sedangkan Salim HS menjelaskan bahwa teori hukum merefleksi objek dan metode dari berbagai ilmu, karena itu teori hukum dapat dipandang sebagai jenis filsafat ilmu dari ilmu hukum, teori hukum mempersoalkan apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipandang sebagai ilmu empirik yang bersifat deskriptif atau tidak.¹³ Teori hukum selalu berkembang mengikuti perkembangan manusia serta mengikuti kebutuhan dan nilai-nilai yang hidup dalam manusia. Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif

¹² Bahder Johan Nasution, Op. Cit, hlm. 140.

¹³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hlm. 5.

karena memerlukan argumentasi penalaran.¹⁴ Untuk mendapatkan hasil kajian sesuai dengan tujuan yang diharapkan maka sebelum dilaksanakan penelitian, perlu dianalisis teori-teori yang berkaitan dengan kajian. Teori tersebut dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini, yaitu meliputi:

a) Teori Sistem Hukum

Pembahasan tentang sistem hukum memberikan pengertian yang komprehensif berkenaan dengan eksistensi hukum di sebuah negara. Subekti mengartikan sistem hukum "*Sebagai suatu susunan atau aturan yang teratur, suatu keseluruhan yang terdiri atas bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain, tersusun menurut suatu rencana atau pola, hasil dari suatu penelitian untuk mencapai suatu tujuan*".¹⁵ Bellefroid menyebut sistem hukum "*Sebagai suatu rangkaian kesatuan peraturan-peraturan hukum yang disusun secara tertib menurut asas-asasnya*".¹⁶ Menurut Scholten yang dikutip oleh Utrecht dengan mengatakan bahwa "*sistem hukum merupakan kesatuan, di dalam sistem hukum tidak ada peraturan hukum yang bertentangan dengan peraturan-peraturan hukum lain dari sistem itu*".¹⁷

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm.87.

¹⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, tahun 2010, hlm. 17.

¹⁶ Sunaryo Wignjodipuro, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 103.

¹⁷ Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ikhtiar, Jakarta, 1957, hlm. 207.

Kemudian Lawrenc Friedman membagi sistem hukum dalam 3 komponen yaitu:¹⁸

1. Substansi Hukum (*Substance rule of law*), didalamnya melingkupi seluruh aturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, baik hukum yang material maupun hukum formal.
2. Struktur hukum (*structure of the law*), melingkupi penata hukum, aparatur hukum dan sistem penegakan hukum. Sistem penegakan hukum erat kaitannya dengan sistem peradilan yang dilaksanakan oleh aparat penegak hukum, dalam sistem peradilan pidana, aplikasi penegakan hukum dilakukan oleh penyidik, penuntut, hakim dan advokat.
3. Budaya hukum (*legal culture*), merupakan penekanan dari sisi budaya secara umum, kebiasaan-kebiasaan, opini-opini, cara bertindak dan berpikir yang mengarahkan kekuatan sosial dalam masyarakat.

Keluarga sistem hukum memainkan peranan-peranan dalam menentukan model-model penalaran yang disajikan dalam kerangka orientasi berpikir yuridis. Hal ini disebabkan beberapa alasan sebagai berikut:¹⁹

Pertama, sistem hukum merupakan produk historis, yakni wujud pergumulan nilai-nilai budaya, sosial, politik, ekonomi, dan berbagai aspek

¹⁸ Lawrenc M. Friedman, *The Legal System; A Social Science Prespective*, Russel Sage Foundation, New York, 1975, hlm. 12-16.

¹⁹ Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, 2016, hlm. 89-90.

nilai lainnya yang diakomodasi ke dalam sistem hukum suatu negara atau bagian dari suatu negara. Sistem hukum Indonesia, misalnya terbentuk dari pergumulan nilai-nilai yang sebagian besar disokong oleh corak keluarga Eropa Continental (Romawi-Jerman atau *Civil Law System*). Kehadiran corak keluarga sistem hukum ini di Indonesia merupakan produk historis yang dibawa oleh kolonial Belanda, yang kemudian menjejawantah ke dalam aspek substansi, struktur, dan budaya hukum Indonesia itu sampai sekarang.

Kedua, sistem hukum meletakkan dasar bagi pola perkembangan (pembangunan), selanjutnya dari suatu sistem hukum (*the visions of law*), sebagai contoh: ada keluarga sistem hukum yang lebih memberi tekanan pada pembangunan substansi hukumnya dalam bentuk peraturan perundang-undangan daripada yurisprudensi dan hal ini dengan sendirinya membawa pengaruh pada pola pembangunan hukum (khususnya hukum positif) suatu negara yang berada dalam keluarga sistem hukum tersebut.

Ketiga, sistem hukum memeragakan karakteristik tertentu dari pengembangan hukum (*rechtsbeoefening*) baik pengembangan hukum praktis maupun teoritis. Dari sudut pengembangan hukum teoritis, keluarga sistem hukum memberi pengaruh tidak kecil terhadap sikap ilmiah para ahli hukum (sebagai bagian dari ethos atau komunitas ilmuwan), misalnya tatkala mereka dihadapan pada suatu tata nilai, gagasan atau perkembangan baru. Keluarga sistem hukum ikut

membentuk sikap ilmiah para ilmuwan pendukungnya, sehingga ada yang cenderung lebih konservatif atau sebaliknya.²⁰

Dalam sistem hukum civil law, undang-undang ditempatkan sebagai sumber utama hukum, sehingga dengan sendirinya pembentuk undang-undang mempunyai peranan penting untuk menentukan corak sistem hukum positif negara tersebut. Pada forum legislatif inilah semua konsep hukum itu dibicarakan untuk kemudian digunakan sebagai panduan bagi para hakim dalam memecahkan kasus-kasus konkret di Pengadilan. Dalam konteks ini, para pembentuk undang-undang dituntut berpikir sekomprensif mungkin agar semua kasus yang dipersepsikan akan muncul di kemudian hari dapat tercakup dalam pengaturan undang-undang itu. Makin detail dan eksplisit suatu peraturan diformulasikan, makin ringan pekerjaan hakim di lapangan. Dimensi nilai keadilan (*gerechtigheit*) dan kemanfaatan (*zweckmabigkeit*) dipersepsikan sudah diletakkan jauh-jauh hari tatkala undang-undang itu dirumuskan oleh wakil-wakil rakyat di lembaga legislatif. Oleh karena itu, tugas hakim lebih diarahkan kepada penetapan aturannya, sehingga tercapailah kepastian hukum (*rechtssicherheit*) bagi semua pihak.²¹

b) Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan konstanta yang berarti standar yang telah ditetapkan untuk itu. Kata "*itu*" ditujukan pada standar universal yang dapat bersifat alami dan tampak alami dengan cara dibuat/ditentukan

²⁰ Ibid. Hlm. 90.

²¹ Ibid, hlm. 90.

dengan pengandaian lewat suatu kesepakatan. Sedangkan jika kata kepastian itu digabungkan dengan kata hukum sehingga menjadi kepastian hukum, maka ia memiliki arti tersendiri. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan "Perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu".²²

Kepastian hukum yang pertama berarti kepastian dalam pelaksanaannya, yang dimaksud adalah bahwa hukum yang resmi diperundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Kepastian hukum bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dapat dilaksanakan dan tuntutan itu pasti terpenuhi dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.

Tema kepastian hukum sendiri secara historis merupakan tema yang muncul semenjak gagasan tentang pemisahan kekuasaan dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ditangan pembentuk undang-undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarkan isi undang-undang saja. Pendapat Montesquieu yang ditulis dalam bukunya "*De l' esprit des lois (The Spirit of Laws)*" pada Tahun 1748, merupakan reaksi terhadap kesewenang-wenangan kaum monarki,

²² Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

dimana kepala kerajaan amat menentukan sistem hukum. Peradilan pada saat itu secara nyata menjadi pelayan monarki.²³

Pada Tahun 1764, seorang pemikir hukum Itali, Cesare Beccarian, menulis buku berjudul "*De Delitti e Delle Pene*", yang menerapkan gagasan Montesquieu dalam bidang hukum pidana. Baginya, seseorang dapat dihukum jika tindakan itu telah diputuskan oleh legislatif sebelumnya dan oleh sebab itu, eksekutif dapat menindak dan menghukum apabila terdapat seseorang yang melanggar apa yang telah diputuskan oleh pihak legislatif. Gagasannya itu kemudian dikenal sebagai asas *nullum crimen sine lege*, yang pada tujuannya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara terhadap kesewenangan negara.²⁴

Persoalan kepastian yang diungkapkan, senantiasa selalu dikaitkan dengan hukum memberikan konsekuensi bahwa kepastian (hukum) disini selalu mempersoalkan hubungan hukum antara warga negara dan negara. Padahal sebagai sebuah nilai, kepastian hukum tidak semata-mata selalu berkaitan dengan negara, karena esensi dari kepastian hukum adalah masalah perlindungan dari tindakan kesewenangan, tidak terbatas pada negara saja, tetapi juga oleh sekelompok pihak lain di luar negara.

Namun mengapa bahwa dalam diskursus hukum, persoalan kepastian hukum selalu dikaitkan dengan negara? Dalam diskursus

²³ E. Utrecht dan Moh. Saleh Djindang, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, PT. Ichtar Baru dan Sinar Harapan, Jakarta, 1989, hlm. 388.

²⁴ E. Fernando M. Manullang, *Mengenai Hukum Berkeadilan (Tinjauan Hukum Kodrat dan Antimoni Nilai)*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 93.

orisinalnya pada masa Yunani Kuno perdebatan mengenai peran negara dan relasinya dengan hukum dalam melindungi warga negara merupakan salah satu topik utama. Perlindungan terhadap warga negara memang terletak pada negara, jika negara mengakui adanya konsep '*rechtstaat*'. Dalam konsep ini suatu negara dianggap menganut prinsip '*rechtstaat*', apabila dalam penyelenggaraan negara itu dilakukan menurut hukum, yang dituangkan dalam konstitusi. Jadi, apabila ada sekelompok pihak diluar negara yang mempunyai kekuasaan dan berpotensi untuk digunakan sewenang-wenang, negaralah yang pertama-tama bertanggungjawab untuk memberikan perlindungan bagi warga negaranya, karena negara adalah subjek yang mendapat perintah dari konstitusi dan hukum untuk melaksanakan kepentingan umum menurut ketentuan hukum yang baik. Dengan adanya negara dan hukum (konstitusi) yang pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bersama rakyat yang berdaulat, oleh sebab itu nilai kepastian yang dalam hal ini berkaitan dengan hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang bertindak sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya. Disinilah letak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan peranan negara terlihat.

Oleh sebab itu, dalam memahami kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen

hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya dalam hukum positif. Bahkan peranan negara itu tidak saja sebatas pada tataran itu saja, negara pun mempunyai tanggungjawab untuk menjalankan dan menegakkannya.

Namun, dalam era sekarang ketika konsep '*rechtstaat*' yang telah dianggap klasik itu telah diperkaya dengan gagasan-gagasan lainnya, maka persoalan kepastian hukum bukan lagi semata-mata menjadi tanggungjawab negara seorang. Kepastian hukum itu harus menjadi nilai bagi setiap pihak dalam setiap sendi kehidupan, diluar peranan negara itu sendiri dalam penerapan hukum legislasi maupun yudikasi. Setiap orang atau pihak tidak diperkenankan untuk bersikap tindak semena-mena.²⁵

c) Teori Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.²⁶

²⁵ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum Refleksi Kritis terhadap Hukum dan Hukum Indonesia (dalam Dimensi Ide dan Aplikasi)*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2015, hlm.200-201.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, Op. Cit, hlm. 39.

Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut Abdoel Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.²⁷ Berarti hukum juga menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial atau bermasyarakat. Menurut Subekti dalam buku Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwa, tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:²⁸

- 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat

²⁷ Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 2.

²⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, Op. Cit, hlm. 262.

dalam peraturan perundang-undangan serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda dan penjara.

2. Kerangka Konsep

Kerangka konsep pada hakikatnya adalah mengenai defenisi operasional mulai dari judul sampai permasalahan yang diteliti. Bahwa peneliti mendapat stimulasi dan dorongan konseptualisasi untuk melahirkan satu konsep baginya atau memperkuat keyakinan peneliti akan konsepnya sendiri mengenai sesuatu masalah, ini merupakan kontruksi konsep.²⁹ Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, guna menghindari perbedaan penafsiran dari istilah yang dipakai, selain itu juga dipergunakan sebagai pegangan dalam proses penelitian ini. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefenisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan yaitu:

a. Notaris

²⁹ Ediwarman, Op. Cit. Hlm. 66.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.³⁰

b. Akta Notaris

Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.³¹

c. Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³²

d. Pembuktian yang Sempurna

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.³³ Alat bukti terdiri atas: Bukti tulisan; Bukti dengan saksi-saksi; Persangkaan-persangkaan; Pengakuan; Sumpah.

³⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

³¹ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

³² Pasal 1313 KUHPerdara.

³³ Pasal 1865 KUHPerdara

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

e. Persyaratan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Persyaratan adalah hal-hal yang menjadi syarat, dimana syarat itu sendiri diartikan sebagai:

1. Janji (sebagai tuntutan atau permintaan yang harus dipenuhi);
2. Segala sesuatu yang perlu atau harus ada (sedia, dimiliki, dan sebagainya);
3. Segala sesuatu yang perlu untuk menyampaikan suatu maksud;
4. Ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan;
5. Biaya (barang-barang dan sebagainya) yang harus diberikan kepada guru pencak, dukun dan sebagainya.

f. Penghadap Notaris

Berdasarkan rumusan Pasal 39 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) Tahun atau telah menikah; dan
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum.

G. Metode Penelitian

1) Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif atau Doktrinel yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder hukum.³⁴

2) Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yang secara deduktif, dimulai dengan menganalisis ketentuan yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan, terkait hubungannya dengan peraturan

³⁴ Bambang Waluyo dalam kutipan Ediwarman, Op. Cit. Hlm.68.

lain serta kaitannya dengan penerapan dalam praktek. Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang akta Notaris sebagai pembuktian yang sempurna dihubungkan dengan persyaratan pengenalan Notaris kepada penghadap dalam praktik pembuatan akta.

3) Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini alat pengumpul data yang digunakan adalah Studi kepustakaan/studi dokumen karena jenis penelitian yang dipilih adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan data sekunder yang bersifat publik yakni:

- a) Data arsip
- b) Data resmi pada instansi pemerintah
- c) Data yang dipublikasi (Direktori Mahkamah Agung).

Kemudian data sekunder dari bidang hukum berupa bahan hukum primer yakni Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan perundang-undangan, Yurisprudensi dan juga bahan-bahan hukum sekunder yang berhubungan dengan bahan hukum primer diantaranya hasil karya ilmiah para sarjana dan hasil-hasil penelitian.³⁵

4) Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

³⁵ Ediwarman, Op.Cit, hlm. 80-81.

Prosedur pengambilan data dan pengumpulan data peneliti harus mengusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan peneliti, disini peneliti mempergunakan data primer dan sekunder data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut dapat berupa: peraturan perundang-undangan, karya ilmiah para sarjana dan lain-lain.

5) Analisis Data

Analisis data dalam penelitian hukum mempergunakan metode pendekatan kualitatif bukan kuantitatif, karena tanpa menggunakan rumusan statistik, sedangkan penggunaan angka-angka hanya sebatas angka persentase sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai masalah yang diteliti.

Prosedur pemecahan masalah tersebut menggunakan metode Deskriptif karena masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/melukiskan keadaan subjek/objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dll), pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya.

Mendeskriftikan fakta-fakta itu pada tahap permulaan tertuju usaha mengemukakan gejala-gejala secara lengkap didalam aspek yang diteliti agar jelas keadaan atau kondisinya. Metode deskriptif

ini tidak lebih dari pada penelitian yang bersifat penemuan fakta-fakta seadanya (*fact finding*) termasuk juga usaha mengemukakan hubungan satu dengan yang lain dalam aspek yang diteliti itu.

Pendekatan kualitatif landasannya menekankan pada pola tingkah laku manusia yang dilihat dari "*Frame of Reference*" si pelaku itu sendiri, jadi individu sebagai aktor sentral perlu dipahami dan merupakan satuan analisis serta menempatkannya sebagian dari suatu keseluruhan (*Holistik*).

BAB II

PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG- UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

A. Kewenangan Notaris

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris* mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.³⁶

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad kedua sampai ketiga pada masa Romawi kuno, mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari nama pengabdinya yaitu *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau *stenografer*. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.³⁷

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *authority* yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris, yang dalam bahasa

³⁶ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 14.

³⁷ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 2.

Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris. Ada dua hal yang terkandung dalam kewenangan notaris, yang meliputi: kewenangan dan notaris.

H.D.Stoud, menyajikan pengertian tentang kewenangan.

Kewenangan adalah:

"Keseluruhan aturan-aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik".³⁸

Ada dua unsur yang terkandung dalam konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D.Stoud, yaitu:

1. Adanya aturan-aturan hukum, dan
2. Sifat hubungan hukum.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat. Sementara itu, Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum. Pejabat umum

³⁸ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 10.

merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Dari uraian di atas, dapat disajikan pengertian kewenangan notaris.

Kewenangan notaris dikonstruksikan sebagai:

"Kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta otentik maupun kekuasaan lainnya".³⁹

Unsur-unsur yang terkandung dalam konsep kewenangan notaris, yang meliputi:

1. Adanya kekuasaan,
2. Ditentukan oleh undang-undang, dan
3. Adanya objek.

Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari notaris untuk melaksanakan jabatannya, kewenangan notaris dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Kewenangan membuat akta otentik, dan
2. Kewenangan lainnya.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, selain undang-undang jabatan Notaris, seperti pembuatan akta koperasi, sebagaimana yang diatur dalam undang-undang koperasi.

Landasan filosofis diberinya kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik maupun akta lainnya, yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh

³⁹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Radja Grafindo, Jakarta, 2015, hlm. 49.

masyarakat atau subjek hukum. Kewenangan notaris telah ditentukan dalam:

1. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatann Notaris, dan
2. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatann Notaris.

Secara sosiologis banyak kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada notaris tidak dapat dilaksanakan dengan baik, hal ini disebabkan karena masih banyak notaris yang belum mengetahui tentang adanya kewenangan itu, seperti kewenangan untuk membuat akta koperasi, akta wakaf dan lainnya.

Kewenangan notaris di Indonesia digolongkan menjadi dua macam, yang meliputi:⁴⁰

1. Kewenangan notaris yang tercantum dalam undang-undang tentang jabatan notaris, dan
2. Kewenangan notaris yang tercantum dalam undang-undang lainnya.

Kewenangan notaris dalam undang-undang lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan lainnya. Kewenangan notaris dalam sistem hukum Indonesia cukup luas, tidak

⁴⁰ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 28.

hanya membuat akta otentik semata-mata, tetapi juga kewenangan lainnya. Kewenangan notaris telah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ada empat belas kewenangan notaris yang tercantum dalam undang-undang tentang jabatan notaris dan yang dapat dilaksanakan hanya sebelas kewenangan, yang meliputi untuk membuat:⁴¹

1. Akta otentik

Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Akta notaris yang dibuat oleh notaris, meliputi:

- a. Semua perbuatan,
- b. Perjanjian,
- c. Penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, dan/atau
- d. Yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Perbuatan yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *action* atau *doing*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *handeling*, yaitu berkaitan dengan apa yang akan dilakukan oleh subjek hukum atau menghadap kepada notaris. Konsep perbuatan dalam ketentuan ini sangat luas, tidak hanya perbuatan hukum, tetapi juga perbuatan-perbuatan non

⁴¹ *Ibid*, hlm. 28.

hukum. Perbuatan hukum merupakan tindakan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.

Akta-akta perjanjian adalah surat tanda bukti yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Dengan adanya akta itu, akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian itu meliputi:⁴²

- a. Kepastian tentang para pihaknya,
- b. Objeknya, dan
- c. Kepastian tentang hak dan kewajibannya.

Penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the determination of which are required by laws and regulations*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *bepaling van die vereist zijn door de wetgeving*, yaitu berkaitan dengan proses atau cara untuk menetapkan. Menetapkan, yaitu menentukan atau memastikan berbagai keputusan-keputusan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta

Menjamin, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *ensure*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verzekeren*, yaitu

⁴² Ibid, hlm. 29.

menanggung tentang kebenaran atau kepastian tanggal pembuatan akta. Tanggal yang tertulis dalam akta merupakan momentum dibuatnya akta.

3. Menyimpan akta (protokol notaris)

Menyimpan akta, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *save the deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *besparen daad*, yaitu menaruh akta ditempat yang aman supaya tidak rusak. Akta yang disimpan itu, yaitu minuta akta. Minuta akta merupakan akta asli, yang ditandatangani oleh:

- a. Para pihak,
- b. Saksi, dan
- c. Notaris.

Struktur minuta akta terdiri atas:

- a. Judul akta,
- b. Para pihak,
- c. Substansi akta, dan
- d. Penutup akta.

4. Pemberian grosse

Memberikan grosse, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *giving grosse*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *geven grosse*, yaitu menyerahkan salinan akta pengakuan hutang kepada yang menerimanya.

5. Salinan akta

Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya".⁴³ Ada dua ciri salinan akta, yang meliputi:

- a. Hanya ditandatangani oleh notaris, dan
- b. Diberikan kepada para pihak.

6. Kutipan akta

Kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah akta tercantum frasa "diberikan sebagai kutipan".⁴⁴

7. Akta di bawah tangan yang disahkan

Akta dibawah tangan yang disahkan merupakan akta yang harus ditandatangani dan disahkan didepan notaris/pejabat yang berwenang. Makna dilakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan adalah:

- a. Notaris menjamin bahwa benar orang yang tercantum namanya dalam kontrak adalah orang yang menandatangani kontrak, dan
- b. Notaris menjamin bahwa tanggal tanda tangan tersebut dilakukan pada tanggal disebutkan dalam kontrak.

Akta yang dilegalisasi ini harus didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.⁴⁵

8. Waarmeking

⁴³ Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁴⁴ Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁴⁵ Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2003 tentang Jabatan Notaris.

Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus disebut dengan *gewarmeken*. Akta dibawah tangan yang dibukukan (*gewarmeken*) merupakan akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebut dalam akta oleh para pihak, dan tanda tangan tersebut bukan didepan notaris/pejabat yang berwenang. Makna akta dibawah tangan yang dibukukan adalah:

- a. Bahwa yang dijamin oleh notaris adalah bahwa akta tersebut memang benar telah ada pada hari, dan
- b. Tanggal dilakukan pendaftaran/pembukuan oleh notaris.⁴⁶

9. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan

Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *make a copy of the original letter under the hand*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *maak een kopie van de originele brief onder de hand*, yaitu melakukan atau mengerjakan salinan dari asli surat dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Salinan itu, memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.

10. Pengesahan kecocokan fotokopi

Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *legalization match photocopy with the original letter*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *endorsement macth fotokopie met de originele brief*, yaitu berkaitan

⁴⁶ Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 33.

proses, cara atau perbuatan mengesahkan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. Mengesahkan dikonsepsikan sebagai perbuatan atau tindakan untuk mengakui, menyetujui dan membenarkan bahwa fotokopinya sesuai dengan surat aslinya.⁴⁷

11. Penyuluhan hukum

Penyuluhan hukum yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *legal education*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *juridisch advies* merupakan upaya untuk menyampaikan informasi atau penerangan kepada masyarakat atau kepada para pihak tentang peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan notaris dan kewenangannya.

Kewenangan notaris tidak hanya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun juga diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Peraturan perundang-undangan itu, yang meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian,
3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas,

⁴⁷ Salim HS, Op.Cit, hlm. 32.

4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan,
5. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1995 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan.

B. Akta Perjanjian

Secara etimologis perjanjian (Yang dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan Mu'ahadah Ittifa', Akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai : "perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih". (Yan Pramadya Puspa, 1997 : 284).⁴⁸

Sedangkan WJS. Poerwadarminta dalam bukunya Kamus Umum Bahasa Indonesia memberikan definisi/pengertian perjanjian tersebut sebagai berikut : "Persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut dipersetujuan itu." (WJS.Poerwadarminta,1986 : 402).⁴⁹

Dari definisi-definisi yang dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa, Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang

⁴⁸ Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K, Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet.3, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.1.

⁴⁹ *Ibid.*

atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Di dalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.⁵⁰

Sedangkan yang dimaksud dengan Perbuatan Hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban (C.S.T. kansil, 1986 : 199) .⁵¹

Pasal 1313 KUHPerdato merumuskan bahwa Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,⁵² sedangkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat.⁵³

1. Kata Sepakat antara Para Pihak yang Mengikatkan Diri

Kata sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri, yakni para pihak yang mengadakan perjanjian harus saling setuju dan seia sekata dalam hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut. Dengan demikian, kata sepakat tersebut dapat dibatalkan jika terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan kekhilafan. Dalam pasal 1321 KUH Perdata dinyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan secara kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan/penipuan.

2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

⁵⁰ *Ibid*, hlm.1.

⁵¹ *Ibid*, hlm.1.

⁵² Pasal 1313 KUHPerdato.

⁵³ Pasal 1320 KUHPerdato.

Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian, artinya bahwa para pihak harus cakap menurut hukum, yaitu telah dewasa (berusia 21 Tahun) dan tidak dibawah pengampuan.

3. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Mengenai Suatu Hal Tertentu, artinya apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terinci (jenis, jumlah, dan harga) atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, artinya isi dari perjanjian itu harus mempunyai tujuan (*causa*) yang diperbolehkan oleh undang-undang kesusilaan, atau ketertiban umum.⁵⁴

Dalam hukum perjanjian terdapat terdapat beberapa asas sebagai berikut:

1. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (parti otonim)
2. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak)
3. Asas kepercayaan
4. Asas kekuatan mengikat
5. Asas persamaan hukum
6. Asas keseimbangan
7. Asas kepastian hukum

⁵⁴ Elsi Kartika Sari & Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Hlm.31

8. Asas moral
9. Asas kepatutan
10. Asas kebiasaan⁵⁵

Pasal 1338 KUHPerdata merumuskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁵⁶ Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Akta adalah surat tanda bukti berisi (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.⁵⁷ Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa (perbuatan, perjanjian maupun ketetapan) dan ditandatangani.

Akta-akta perjanjian adalah surat tanda bukti yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya.

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, Dkk. *Komplikasi Hukum Perikatan*, Cet.1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.66

⁵⁶ Pasal 1338 KUHPerdata.

⁵⁷ <https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada tanggal 22 Pebruari 2019 pukul 11.09 Wib.

Dengan adanya akta itu, akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian itu, meliputi:⁵⁸

- a. Kepastian tentang para pihaknya,
- b. Objeknya, dan
- c. Kepastian tentang hak dan kewajibannya.

Ada 2 (dua) unsur penting untuk dapat mengatakan bahwa suatu tulisan tersebut adalah merupakan akta, yaitu:⁵⁹

1. Sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti.
2. Ditandatangani.

Akta terdiri dari:

1. Akta otentik.
2. Akta dibawah tangan.

Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara "*Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya*".⁶⁰ Akta otentik adalah salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara dan

⁵⁸ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 29.

⁵⁹ Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm.27.

⁶⁰ Pasal 1868 KUHPerdara.

Pasal 1868 KUHPerdara. Kata otentik dalam Pasal 1867 KUHPerdara adalah pembuktian dengan tulisan, dilakukan tulisan-tulisan otentik. Pada Pasal 1868 KUHPerdara suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat.⁶¹

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu menurut ketentuan undang-undang. Akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Sempurna artinya akta otentik sudah cukup untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat-alat bukti lain. Hal ini bersesuaian dengan teori perlindungan hukum dari Soedikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketenteraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya, karena hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaedah. Bersesuaian juga dengan pendapat Abdoel Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam hubungan kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar

⁶¹ Sulhan, *Op. Cit*, hlm. 29.

terwujud suatu keseimbangan fisik dan psikis dalam kehidupan terutama kehidupan sosial.

C. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Asas-asas hukum tentang Peraturan Jabatan Notaris tidak disebutkan secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Namun, apabila dianalisis landasan filosofi yang tercantum dalam konsiderannya, maka kita menemukan dua asas hukum, yang meliputi asas kepastian hukum dan asas perlindungan hukum.⁶²

Kepastian hukum yang dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtszekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausul-klausul yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara atau para pihak. Kepastian itu tercantum dalam setiap akta yang dibuat oleh para pihak. Menjamin ketertiban diartikan bahwa akta yang dibuat oleh para pihak menjamin keteraturan dalam masyarakat. Keteraturan diartikan sebagai keadaan yang tersusun dengan baik atau rapi. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara artinya bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapan

⁶² Landasan Filosofis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris harus memberikan rasa aman kepada para pihak maupun pihak lainnya.⁶³

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka harus dibuktikan keabsahannya dari aspek lahiriah, formil, material, dengan sifat dan ciri-ciri sebagai berikut.⁶⁴

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Kekuatan pembuktian lahiriah artinya akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik. Mulai dari proses awal yaitu sejak adanya niat dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat atau melahirkan alat bukti, maka sejak saat mempersiapkan kehadirannya itu telah melalui proses yang sesuai dan memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Kemampuan atau kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta/surat dibawah tangan. Proses pembuatannya, bentuk dan sifatnya

22. ⁶³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Radja Grafindo, Jakarta, 2015, hlm.

⁶⁴ M. Luthfan Hadi Darus, Op. Cit, hlm. 33.

sudah baku sebagaimana yang terdapat dalam undang-undang jabatan Notaris.

2. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil artinya dari akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu benar. Merupakan uraian dan keinginan pihak-pihak, keinginan-keinginan itu kemudian diformulasikan ke dalam akta yang disampaikan dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya. Dalam arti formil akta otentik menjamin kebenaran, tanggal, tandatangan, identitas para pihak (komparisi) dan tempat akta tersebut dibuat.

Menurut arti formil akta Notaris membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya. Akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan formil, terkecuali bila si penandatangan dari surat/akta itu mengakui kebenaran tandatangannya.

3. Kekuatan pembuktian materil

Kekuatan pembuktian materil artinya bahwa secara yuridis isi akta telah membuktikan kebenarannya sebagai yang benar terhadap keterangan yang diberikan setiap orang, yang membuat atau menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya (termasuk ahli warisnya atau orang lain/kuasanya yang mendapat hak darinya), artinya akta itu

benar mempunyai kekuatan pembuktian materil. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 KUHPerdara.

Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diwajibkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, akan berakibat bahwa perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Formalitas-formalitas proses akta merupakan bagian tidak terpisahkan dari akta otentik.

Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Pejabat yang berwenang merupakan tempat pejabat yang diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat akta otentik. Pejabat yang berwenang membuat akta adalah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pengadilan dan lain-lain.

Akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna disini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti kita memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum. Ada beberapa alasan yang menunjang kekuatan hukum sebuah akta otentik. Akta otentik dibuat dihadapan seorang pejabat umum negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan, ditambah lagi bahwa seorang

pejabat umum negara tidak memiliki keterpihakan dalam pembuatan akta. Hal ini berbeda dengan akta yang dibuat sendiri, meskipun disaksikan pihak ketiga, tetapi hal itu tidak dapat menjadi sebuah jaminan. Dapat saja pihak-pihak yang terlibat pembuatan akta menyangkal keterlibatannya. Hal ini dapat saja terjadi karena mereka mempunyai kepentingan sendiri-sendiri. C. A. Kraan mengemukakan 5 (lima) ciri-ciri akta otentik adalah sebagai berikut:⁶⁵

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan, sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya c.q data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.

⁶⁵ Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Op. Cit*, hlm. 30.

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Batasan akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi tidak memenuhi ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi *"Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak"*.

Menurut Pasal 1870 KUHPerdara, akta otentik merupakan suatu bukti yang "mengikat" dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan bukti. Akta otentik itu tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan benar, tetapi apa yang diterangkannya juga benar.

Menurut Pasal 1866 KUHPerdara, alat bukti terdiri dari:⁶⁶

- a. Bukti Tulisan.

⁶⁶ Pasal 1866 KUHPerdara.

- Bukti Tulisan Otentik.
 - Bukti Tulisan di bawah tangan.
- b. Bukti dengan saksi-saksi.
 - c. Bukti dengan persangkaan-persangkaan.
 - d. Bukti dengan pengakuan.
 - e. Bukti dengan sumpah.

Walaupun akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, namun akta itu dapat juga mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau akta yang batal demi hukum, yang menjadi penyebab kekuatan pembuktian akta Notaris menjadi akta dibawah tangan atau akta yang batal demi hukum adalah karena Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap perundang-undangan. Ada sembilan penyebab akta Notaris yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta yang batal demi hukum adalah karena:

- a. Notaris tidak membuat daftar akta wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- b. Notaris tidak mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- c. Akta yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat, seperti para pihak belum berumur 18 Tahun atau tidak cakap melakukan perbuatan, serta para saksi tidak memenuhi syarat;

- d. Akta yang dibuat oleh Notaris tidak ditandatangani oleh para pihak, saksi dan Notaris;
- e. Notaris melakukan perubahan terhadap substansi akta tanpa paraf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris;
- f. Perubahan akta Notaris tidak dibuat di sisi kiri akta;
- g. Pencoretan akta Notaris tidak diparaf;
- h. Pembetulan akta Notaris dilakukan tidak dihadapan penghadap, saksi dan Notaris;
- i. Notaris membuat substansi akta Notaris yang memuat

D. Persyaratan Pembuatan Akta Dihadapan Notaris

Suatu akta disebut otentik bukan karena penetapan undang-undang, melainkan karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentisitasnya akta Notaris, yang juga merupakan legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:⁶⁷

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum

Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai sifat dan bentuk akta, tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris menentukan

⁶⁷ Habib Adjie, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris, Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Duta Nusindo Semarang, Semarang, 2018, hlm. 9.

bahwa akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang jabatan Notaris dan secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat *oleh* atau *dihadapan* Notaris.

Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dalam praktek Notaris disebut *Akta Relas* atau *Akta Berita Acara* yang berisi uraian Notaris, yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam akta Notaris. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris, dalam praktek Notaris disebut akta pihak yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan

dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.

Pengertian seperti di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta Notaris, tidak berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut, Notaris tetap berada diluar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris seperti itu, sehingga jika suatu akta Notaris dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Notaris bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata. Penempatan Notaris sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membantu atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau menempatkan Notaris sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, maka hal tersebut telah mencederai akta Notaris dan Notaris di Indonesia. Siapapun tidak memberikan penafsiran lain atas akta Notaris atau dengan kata lain terkait dengan akta Notaris tersebut. Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka:⁶⁸

- 1) Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dengan demikian akta yang

⁶⁸ Ibid, hlm. 11.

dibatalkan sudah tidak mengikat lagi bagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Pembatalan dengan cara seperti ini selaras dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420 K / Sip / 1978 tanggal 1 Mei 1979, bahwa Pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta Notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akta Notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum, berarti hanya para pihaklah yang dapat membatalkannya. dalam berbagai putusan peradilan masih ditemukan kalimat "membatalkan akta Notaris", seharusnya "membatalkan isi akta", karena menurut Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris ditegaskan bahwa "isi akta merupakan kehendak para pihak".

- 2) Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendeglarasikan akta Notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah dideglarasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah dideglarasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan? Hal ini tergantung pembuktian dan peniaian hakim.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat

mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris dari aspek lahiriah, aspek formil dan aspek material atas akta Notaris.

Otentisitas dari akta Notaris bukan karena penetapan undang-undang akan tetapi, karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Dalam hal ini, otentisitas akta Notaris bersumber dari Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, di mana Notaris dijadikan sebagai pejabat umum sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang⁶⁹

Syarat kedua yang harus dipenuhi oleh sebuah akta otentik adalah formalitas pembuatan serta peresmiannya. Agar memenuhi syarat sebagai akta otentik, akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*vorm*), yaitu harus memenuhi ketentuan undang-undang. Dalam hal akta Notaris, maka harus memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ketentuan mengenai sifat dan bentuk akta Notaris dapat ditemukan dalam

⁶⁹ <https://bh4kt1.wordpress.com/2010/12/30/otentisitas-suatu-akta-otentik/> / diakses pada tanggal 22 April 2019 pukul 10.15 Wib.

Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta antara lain harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi, disertai pembacaan oleh Notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya. Tindakan-tindakan yang diharuskan oleh undang-undang ini harus disebutkan dalam akta. Undang-undang mengharuskan bahwa akta-akta partij harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Apabila ketentuan ini tidak dilaksanakan, akta tersebut dapat kehilangan otentisitasnya. Menurut Asser-Anema, tulisan adalah pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran. Dari sini, tulisan tidak diharuskan untuk menyanggah tanda tangan. Sementara, tanda menurut Veen Boukea adalah suatu tulisan yang, tanpa memperhatikan isinya, secara lahiriah merupakan kesatuan yang lengkap. Akta menurut Veegens-Oppenheim-Polak, diterjemahkan sebagai suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti.

Masyarakat menganggap pembubuhan tanda tangan merupakan tindakan yang penting, dengan anggapan bahwa penandatanganan berarti terikat terhadap apa yang telah ditulisnya atau di bawah mana ia membubuhi sidik jarinya. Penandatanganan menurut De Joncheere bahwa tanda tangan (*ondertekenen* – membuat tanda di bawah) tidak dapat

berdiri sendiri. Jadi, harus di bawah sesuatu dan sesuatu itu haruslah tulisan. Penandatanganan adalah suatu fakta hukum: Suatu pernyataan kemauan dari pembuat tanda tangan (penanda tangan) bahwa ia dengan membubuhi tanda tangannya di bawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya sendiri. Kaisar Justinianus merupakan orang pertama yang menyatakan bahwa segel saja tidak cukup dan mengharuskan para saksi turut menandatangani. Kegunaan saksi ini adalah untuk menunjukkan orang-orang yang dapat memberi kesaksian apabila terjadi sebuah sengketa tentang asal usul akta tersebut.

3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang dalam ini khususnya menyangkut:

- a) Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya.
- b) Hari dan tanggal pembuatan akta.
- c) Tempat di mana akta dibuat.

Berwenang, artinya: Seorang Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM) dengan Surat Keputusan. Seorang Notaris yang meskipun sudah diangkat, tetapi belum disumpah cakap sebagai Notaris, tetapi belum berwenang membuat akta otentik. Demikian juga dengan seorang Notaris yang sedang cuti. Seorang

Notaris yang diskor sebagai Notaris dinyatakan tidak cakap (*onbekwaam*). Sering dijelaskan dalam kuliah-kuliah “tidak cakap” mencakup seluruh kemampuan bertindak sebagai Notaris, sedang Notaris tidak “tidak berwenang” hanya dalam beberapa hal atau keadaan, misalnya bila berada di daerah yang tidak termasuk dalam wilayah kedudukannya. Bila seorang Notaris berada di luar wilayah kedudukannya dan ternyata membuat sebuah akta, maka ia bersalah membuat pemalsuan material (*materiele vervalsing*). Seorang Notaris boleh membuat semua akta dalam bidang notariat, tetapi dia tidak boleh membuat berita acara pelanggaran lalu lintas atau keterangan kelakuan baik, yang semuanya wewenang kepolisian, ia juga tidak boleh membuat akta perkawinan, akta kematian, akta kelahiran (bukan akta kenal *akte van bekenheid*) yang semuanya adalah wewenang pegawai catatan sipil.

Seorang Notaris harus berwenang pada tanggal akta dibuat. Notaris yang sudah diangkat, tetapi belum disumpah dan seorang Notaris yang sedang bercuti, tidak berwenang membuat akta otentik sampai penyumpahannya dilaksanakan, cutinya berakhir atau cuti dihentikan atas permintaan sendiri.

Notaris telah disebutkan diangkat oleh Menteri. Pengangkatan mana dilakukan untuk suatu wilayah (propinsi – *gewest*). Pada jaman penjajahan Belanda, tidak ada pembagian wilayah propinsi untuk daerah di luar Jawa (sehingga namanya disebut *residentie*). Selain batas wilayah

ini, berlaku pula ketentuan kode etik bagi kalangan Notaris sehingga terdapat pembatasan wilayah kerja Notaris.

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memiliki beberapa kewenangan sehingga akta yang dibuatnya berlaku sebagai sebuah akta otentik. Kewenangan Notaris dalam ini meliputi 4 hal, yaitu:⁷⁰

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat;

Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan yang bersifat umum (regel), sedangkan pejabat lain yang dimaksud oleh undang-undang bersifat pengecualian. Notaris hanya berwenang membuat akta-akta yang telah ditugaskan atau dikhususkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pengecualian wewenang yang ditugaskan kepada Notaris, antara lain sebagai berikut:

- Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUH Perdata);
- Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdata);
- Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinasi (Pasal 1405 dan 1406 KUH Perdata);
- Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHD);
- Akta catatan sipil (Pasal 4 KUH Perdata).

⁷⁰ Habib Adjie, Op. Cit, hlm. 13.

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat;

Notaris tidak berwenang untuk kepentingan setiap orang dengan maksud untuk menghindari terjadinya tindakan yang memihak dan penyalahgunaan wewenang. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan pengecualian kepada Notaris bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun karena hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan/atau ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri perantara kuasa, kecuali suami/istri atau orang tersebut menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, atau pemborongan umum atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris bersangkutan. Bila Notaris tidak menaati ketentuan tersebut, akta Notaris yang dibuatnya hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang sama seperti surat di bawah tangan.

Pasal 53 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menetapkan bahwa akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan suatu hak atau keuntungan bagi Notaris, istri/suami Notaris, saksi atau istri/suami saksi serta orang-orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris atau saksi, baik

dalam garis lurus ke atas atau bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai derajat ketiga.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat;

Wilayah hukum Notaris sudah ditentukan sesuai pengangkatannya sehingga Notaris tidak diperkenankan membuat akta di luar wilayah wewenangnya. Larangan bagi Notaris untuk tidak menjalankan jabatannya di luar wilayah yang sudah ditentukan ditegaskan dalam Pasal 17 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Apabila Notaris membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut dianggap tidak sah. Dalam hal ini, Notaris dianggap tidak berwenang untuk menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya secara teratur (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan;

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih dalam status cuti atau dipecat dari jabatannya. Pasal 25 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mewajibkan Notaris untuk menunjuk seorang Notaris pengganti selama menjalankan cuti. Artinya, Notaris tidak diperkenankan untuk menjalankan jabatannya selama cuti. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum ia diambil sumpahnya untuk memangku jabatan sebagai Notaris. Kewajiban untuk disumpah terlebih

dahulu tercantum pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Apabila salah satu persyaratan di atas tidak terpenuhi, maka akta yang dibuatnya adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Persyaratan tersebut juga berlaku untuk akta-akta yang diharuskan oleh undang-undang dibuat dalam akta Notaris. Perbuatan, perjanjian, atau ketetapan yang dinyatakan dalam akta tersebut dianggap tidak sah.

4. Penghadap dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan

Pasal 39 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal. Dalam berbagai akta Notaris banyak digunakan kata untuk membuktikan bahwa yang bersangkutan datang kepada Notaris atas kemauannya sendiri, misalnya kata *Menghadap* atau *Telah Menghadap* atau *Berhadapan* atau *Telah Hadir di Hadapan*. Bahwa yang dimaksud sebenarnya (penghadap) yang bersangkutan adalah kehadiran yang nyata (*verschijnen*) secara fisik atau digunakan kata *Menghadap* terjemahan dari *verschijnen*, yang berarti datang menghadap yang dimaksudkan dalam arti yuridisnya adalah kehadiran nyata.

Mereka yang menghadap tersebut yang tercantum namanya dalam akta, dalam praktik ada kenyataan yang datang menghadap Notaris lebih dari 2 (dua) orang, meskipun mereka datang bersama-sama mereka yang akan membuat akta, maka tetap yang dimaksud penghadap dan menghadap adalah mereka yang kemudian namanya tercantum dalam akta.

Pengertian dikenal bukan dalam arti kenal akrab, misalnya sebagai teman atau sudah kenal lama, walaupun para penghadap sudah dikenal sebelumnya oleh Notaris, hal ini merupakan nilai tambah untuk Notaris saja, tapi kenal yang dimaksud dalam arti yuridis, artinya ada kesesuaian antara nama dan alamat yang disebutkan oleh yang bersangkutan dihadapan Notaris dan juga dengan bukti-bukti atau identitas atau dirinya yang diperlihatkan kepada Notaris. Mengenal juga berarti penunjukkan orang dalam akta yang harus sama dengan penunjukkannya, yang dengannya ia dapat dibedakan dan diindividualisasi dari orang-orang dalam masyarakat. Dan kenal tersebut tidak terbatas seperti tersebut di atas, tapi juga harus diperhatikan bahwa yang bersangkutan mempunyai wewenang untuk melakukan suatu tindakan hukum yang akan disebutkan dalam akta.

Dalam praktik sering ditemukan kenyataan, ketika seorang Notaris diperiksa oleh pihak tertentu, seperti penyidik, senantiasa akan bertanya, kenal dimana, dan berapa lama serta dalam hubungan apa sehingga kenal dengan pelapor atau saksi lainnya. Pertanyaan seperti itu

menunjukkan ada kesalahtafsiran pengertian kenal oleh pihak tertentu tersebut. Dalam kalimat yang sederhana kenal tersebut dalam hubungannya membuat akta dan yang bersangkutan datang ke kehidupan Notaris.

Pada pengertian yang pertama sebagaimana diuraikan di atas, penghadap secara langsung dikenal oleh Notaris, Notaris dapat melakukan pengenalan dengan cara penghadap diperkenalkan kepadanya (Notaris) oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan. Dalam kaitan ini perlu dicari alasan, kenapa cara pengenalan seperti itu perlu ada atau diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris? Cara pengenalan seperti ini sebelumnya diatur pula dalam Pasal 24 Peraturan Jabatan Notaris, oleh G.H.S Lumban Tobing diberikan alasan cara pengenalan seperti itu, yaitu:

Notaris tidak mungkin mengenal setiap orang yang datang kepadanya, akan tetapi hal ini tidak boleh menyebabkan bahwa seseorang yang tidak dikenal Notaris, tidak dapat membuat akta (otentik) dihadapan Notaris. Untuk kepentingan masyarakat umum harus diciptakan kemungkinan, bahwa Notaris sekali pun tidak mengenal orang yang datang menghadap kepadanya untuk membuat suatu akta, dapat membuat akta otentik. Apabila kemungkinan sedemikian tidak ada, maka sudah barang tentu Notaris akan menolak permintaan seseorang yang tidak dikenalnya untuk membuat sesuatu akta. Itu pulalah sebabnya pembuat undang-undang memberikan jalan dengan cara memperkenalkan (bekendmaking) para penghadap oleh dua orang saksi, yang mana dapat dikatakan sebagai pengganti (surrogaat) dari pengenalan (bekendheid).

Dalam perspektif yang lain, bahwa cara pengenalan seperti tersebut di atas dilakukan, karena ketiadaan atau kekurangan atau ketidakjelasan kewenangan alat bukti berupa identitas para penghadap,

dan juga kekurangjelasan kewenangan yang bersangkutan untuk melakukan suatu tindakan hukum di hadapan Notaris, dengan demikian para penghadap yang dikenal oleh Notaris sebagai saksi pengenal akan memperkenalkannya kepada Notaris, sehingga tidak ada keraguan untuk membuat akta Notaris atas permintaan para penghadap tersebut, dan saksi pengenal tersebut akan turut bertanggungjawab terhadap identitas dan kewenangan penghadap yang diperkenalkannya.⁷¹

⁷¹ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm.31.

BAB III

PENYIMPANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DIHUBUNGAN DENGAN PERSYARATAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN SESUAI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

Pada bagian latar belakang tulisan ini sudah disampaikan bahwa akta otentik adalah sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh dan dalam Pasal 1870 KUHPerdara disebut juga sebagai bukti yang sempurna, namun dalam praktik pembuatan akta masih terdapat beberapa penyimpangan, sehingga tidak menggambarkan bahwa sesuatu hal yang diperjanjikan dalam suatu akta menjadi sesuatu yang benar-benar sempurna. Adapun penyimpangan-penyimpangan dalam pembuatan akta yang tidak sesuai dengan yang diprasyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dapat digambarkan dengan berbagai modus sebagai berikut:

A. Pembuatan akta tidak dihadiri para penghadap

Modus penyimpangan seperti ini dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 85 / PID / 2015 / PT. PLG tanggal 08 September 2015, yang merupakan upaya banding dari Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 135 / Pid. B / 2015 / PN. Plg tanggal 27 Mei 2015, dalam dakwaannya dijelaskan bahwa terdakwa HENDRI BIN M. USMAN pada hari Sabtu 27 Pebruari 2010 sekira pukul

10.15 Wib atau setidak-tidaknya pada waktu lain dalam Tahun 2010 bertempat di kantor Notaris HENNY MEIKARINDA Jalan Kamil No. 1041 Rt. 020 Rw. 003 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud untuk memakai sesuatu akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya, perbuatan mana dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:

Berawal dari terdakwa yang berprofesi sebagai Notaris di kota Palembang akan membuat akta pengoperan hak atas tanah seluas lebih kurang 600 m² mengaku miliknya berasal dari warisan orang tuanya M. Usman A. Gani yang terletak di Jalan Pipa Reja Kel. Pipa Reja Kecamatan Kemuning Palembang, lalu terdakwa pada waktu berada di kantornya menyuruh Septiana freedom Yani salah seorang pegawai terdakwa untuk mengetik Akta Pengoperan Hak atas sebidang tanah tersebut dengan penjelasan antara lain bahwa telah terjadi pengoperan hak dari saksi Kasiem Binti Ahmad Syarbini selaku pihak pertama (penjual) kepada M. Usman A. Gani selaku pihak kedua (pembeli) dengan pembayaran harga Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang disaksikan oleh saksi Deddi Kurniawan Bin Aswan Nyoto dan Septiana Freedom Yani dan menerangkan para pihak telah menghadap Notaris

HENNY MEIKARINDA akta tersebut dengan Kop Akta tertera dari Notaris HENNY MEIKARINDA, setelah akta tersebut selesai dibuat terdakwa menyuruh saksi Deddi Kurniawan Bin Aswan Nyoto untuk menemui saksi HENNY MEIKARINDA Binti ASLI AMARDI dikantornya dengan membawa akta pengoperan hak yang sudah dibuat tersebut di jalan Kamil No. 1041 Rt. 020 Rw. 003 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang dan saksi Deddi Kurniawan Bin Aswan Nyoto bertemu langsung dengan saksi HENNY MEIKARINDA Binti ASLI AMARDI dengan menyerahkan dokumen akta dimaksud.

Bahwa antara terdakwa dengan saksi HENNY MEIKARINDA Binti ASLI AMARDI telah terjadi kesepakatan dimana terdakwa menyuruh saksi HENNY MEIKARINDA Binti ASLI AMARDI untuk membuat atau menandatangani Akta Pengoperan Hak yang diminta terdakwa tersebut dan oleh saksi HENNY MAIKARINDA Binti ASLI AMARDI didaftar dalam buku register Nomor 04 tanggal 27 Februari 2010.

Bahwa pembuatan Akta Pengoperan hak Nomor 04 tanggal 27 Februari 2010 yang dibuat dikantor Notaris HENNY MAIKARINDA tersebut pada kenyataannya tidak sesuai dengan fakta kejadian yang sebenarnya karena tidak dilakukan dikantor Notaris HENNY MEIKARINDA diantaranya:

1. Saksi Kasiem Binti Ahmad Syarbini selaku pihak pertama (penjual) kepada M. Usman A. Gani selaku pihak kedua (pembeli) tidak pernah datang ke kantor atau menghadap.

2. Tidak pernah terjadi transaksi jual beli seharga Rp.20.000.000,-
3. Penandatanganan minuta tersebut tidak dilakukan dihadapannya.
4. Para saksi yaitu saksi Deddi Kurniawan Bin Aswan Nyoto dan Septiana Freedom Yani adalah pegawai dari kantor terdakwa yang seharusnya menjadi saksi adalah pegawai dari Notaris HENNY MEIKARINDA.

Akan tetapi HENNY MEIKARINDA Binti ASLI AMARDI tetap menandatangani serta mendaftarkannya dalam buku register dikantornya karena atas permintaan terdakwa.

Bahwa dengan Akta Pengoperan Hak Nomor 04 tanggal 27 Pebruari 2010 tersebut telah terdakwa pergunakan sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah dimaksud dan terdakwa telah mendaftarkannya di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Palembang, akan tetapi permohonan terdakwa ditolak karena diatas sebidang tanah tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik atas nama MARDIANA OEMAR Nomor 895 dengan Surat Ukur Nomor 103/Pipa Reja/2013 tanggal 13 Desember 2013.

Bahwa walaupun terdakwa berprofesi sebagai Notaris dan telah mengetahui sebidang tanah tersebut telah ada pemiliknya dan telah dikeluarkan sertifikatnya atas nama MARDIANA OEMAR dari Kantor Badan Pertanahan Nasiolan (BPN) Kota Palembang, terdakwa tetap menguasai tanah tersebut dengan dasar kepemilikan Akta Pengoperan Hak Nomor 04 tanggal 27 Pebruari 2010.

Bahwa perbuatan terdakwa tersebut telah merugikan saksi Hj. MARDIANAN. S Binti SAIDINA OEMAR sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp. 250,- (dua ratus lima puluh rupiah). Perbuatan terdakwa HENDRI Bin M. USMAN sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP, kemudian diputus dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara bersama-sama memalsukan akta otentik" menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Hendri Bin M. Usman berupa pidana penjara selama 1 (satu) Tahun.⁷²

Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan rumusan: "Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) Tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya". Pada ayat (3) dirumuskan "Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta".⁷³

Pada Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dirumuskan "Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris

⁷² Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 85 / PID / 2015 / PT. PLG tanggal 08 September 2015.

⁷³ Pasal 39 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain", dan pada Pasal 44 ayat (1) dirumuskan "Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya". Dalam pembuatan akta yang dilakukan Notaris HENNY MEIKARINDA dipastikan ketentuan yang digariskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak diterapkan, sehingga akta yang dibuat bukan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, melainkan permasalahan hukum.

B. Tandatangan dari salah satu penghadap dipalsukan

Modus penyimpangan seperti ini dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 84 / PID / 2014 / PT. YYK tanggal 29 September 2014, yang merupakan upaya banding atas Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 67 / Pid. B / 2012 / PN.Slmn tanggal 22 Mei 2014, dalam dakwaannya dijelaskan bahwa terdakwa ENDANG MURNIATI pada hari Senin tanggal 31 Mei 2004, atau setidaknya pada waktu lain yang masih termasuk dalam Tahun 2004, bertempat di Kantor Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI Jalan Colombo No.2A, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman atau setidaknya ditempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum

Pengadilan Negeri Sleman, membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat. Perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut:

Bahwa pada awal bulan Juni 2004 saksi korban Gregorius Daryanto telah dihubungi melalui telepon oleh saksi Hendricus Mulyono memberitahukan ada seseorang yang tertarik dan ingin membeli tanah milik saksi Gregorius Daryanto sebagaimana SHM No.717 seluas 1.309 m² dan SHM 718 seluas 2.955 m² yang terletak di Dusun Juwangen, Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, oleh karena saksi Gregorius Daryanto benar bermaksud akan menjual tanah miliknya tersebut, kemudian saksi Gregorius Daryanto memperbolehkan tanahnya dibeli oleh siapa saja dengan harga Rp.400.000,- (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi. Selanjutnya pada tanggal 5 Juni 2004 Dra. Mawar Muria Rini (terdakwa dalam perkara terpisah) dengan ditemani oleh saksi Hendricus Mulyono dan saksi Edi Purwanto datang kerumah saksi Gregorius Daryanto dengan maksud untuk membicarakan kelanjutan jual beli tanah milik saksi Gregorius Daryanto, setelah terjadi tawar menawar akhirnya disepakati tanah tersebut dijual dengan harga

Rp.275.000,- (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per meter persegi sehingga harga keseluruhan tanah milik saksi Gregorius Daryanto sebesar Rp.1.170.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh juta rupiah), kemudian Dra. Mawar Muria Rini (terdakwa dalam perkara terpisah) bersedia membayar dengan uang tunai kepada saksi Gregorius Daryanto sebesar Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan yang sebesar Rp.790.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) akan dibayar dengan cara tukar guling tanah milik Mawar Muria Rini yang terletak di Dusun Teguhan, Kelurahan Kalitirto, Kecamatan Berbah Kabupaten Sleman seluas 6320 m², dan Mawar Muria Rini pada saat itu menyatakan dirinya bersedia membiayai seluruh proses balik nama kepada saksi Gregorius Daryanto atas tanah-tanah milik Dra. Mawar Muria Rini yang berlokasi di Dusun Teguhan, Kelurahan Kalitirto, Kecamatan Berbah Kabupaten Sleman seluas 6320 m² tersebut dalam waktu 2 (dua) bulan.

Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, kemudian Mawar Muria Rini pada saat itu memberikan 1 (satu) lembar Bilyet Giro (BG) Bank Niaga senilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) jatuh tempo akhir Agustus 2004 sebagai tanda pembayaran secara tunai atas kesepakatan jual beli tanah tersebut, sedangkan sisanya dibayar dengan tanah milik Mawar Muria Rini seluas 6320 m², yang berlokasi di Dusun Teguhan, Kelurahan Kalitirto, Kecamatan Berbah Kabupaten Sleman.

Bahwa untuk menindaklanjuti jual beli dengan cara tukar guling tanah antara saksi Gregorius Daryanto dengan Mawar Muria Rini tersebut, pada tanggal 10 Juni 2004 sekitar pukul 11.00 Wib saksi Gregorius Daryanto bersama dengan saksi Hendricus Mulyono datang ke Kantor Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI yang beralamat di Jl. Colombo No.2A Caturtunggal Depok Sleman, kemudian di Kantor Notaris/PPAT tersebut bertemu dengan Mawar Muria Rini dan terdakwa ENDANG MURNIATI selanjutnya oleh terdakwa ENDANG MURNIATI dijelaskan kepada saksi Gregorius Daryanto dan Mawar Muria Rini dengan disaksikan oleh saksi Hendricus Mulyono tentang rancana tukar guling tanah antara saksi Gregorius Daryanto dengan Mawar Muria Rini, dan pada saat itu terdakwa ENDANG MURNIATI konfirmasi kepada saksi Gregorius Daryanto apakah benar ada rencana tukar guling tanah SHM 717 dan SHM 718 milik saksi Ir. Gregorius Daryanto yang terletak di Dusun Juwangen Purwomartani Kalasan Sleman dengan tanah milik Mawar Muria Rini yang terletak di Dusun Teguhan Kalitirto Berbah Sleman, kemudian saksi Gregorius Daryanto langsung diminta oleh terdakwa ENDANG MURNIATI untuk menandatangani surat yang sudah dipersiapkan oleh terdakwa ENDANG MURNIATI, namun saksi Gregorius Daryanto pada saat itu tidak sempat membaca secara keseluruhan isi dari surat tersebut. Hal tersebut dilakukan oleh saksi Ir. Gregorius Daryanto karena saksi percaya kepada terdakwa Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI, bahwa surat yang saksi tanda tangani tersebut adalah kesepakatan Tukar Guling, bukan Akte jual

beli tanah, dan pada awal kedatangan saksi Gregorius Daryanto yang ditemani oleh saksi Hendricus Mulyono, telah mendengarkan apa yang disampaikan dan ditanyakan oleh terdakwa ENDANG MURNIATI, tentang adanya rencana tukar guling tanah antara saksi Gregorius Daryanto dengan Mawar Muria Rini.

Bahwa pada saat itu juga terdakwa ENDANG MURNIATI, menyatakan sanggup untuk memproses tanah milik Mawar Muria Rini menjadi atas nama Gregorius Daryanto terlebih dahulu, baru kemudian tanah milik saksi Gregorius Daryanto diproses menjadi atas nama Mawar Muria Rini sesuai perjanjian awal (perjanjian dibawah tangan antara Gregorius Daryanto dengan Mawar Muria Rini tanggal 5 Juni 2004).

Bahwa saksi Gregorius Daryanto pada saat itu hanya merasa tanda tangan 1 (satu) kali saja, sedangkan untuk lembar kertas berikutnya beberapa kali hanya paraf dan tidak tanda tangan, kemudian terdakwa ENDANG MURNIATI, meminta kepada saksi Gregorius Daryanto agar segera menyerahkan dua SHM yaitu SHM No.717 dan SHM No.718 yang akan digunakan untuk melakukan pengecekan ke kantor BPN Kabupaten Sleman, kemudian pada tanggal 11 Juni 2004 saksi Gregorius Daryanto menyerahkan dua SHM masing-masing SHM No. 717 dan SHM No.718 kepada Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI, lalu dibuatkan tanda terima.

Bahwa setelah saksi Gregorius Daryanto menyerahkan SHM No.717 dan SHM No.718 kepada terdakwa ENDANG MURNIATI, selanjutnya sejak tanggal 24 Agustus 2004 sampai dengan tanggal 13

Oktober 2004 saksi Gregorius Daryanto pergi ke luar negeri (Negara Oman) untuk berbisnis dan baru tiba kembali ke Indonesia pada tanggal 14 Oktober 2004.

Bahwa pada sekitar bulan Januari 2006 saksi Gregorius Daryanto bersama saksi Hendricus Mulyono dan terdakwa ENDANG MURNIATI, bertemu dengan saksi Delthy Rinaldi di depan Hotel Regency, kemudian saksi Delthy Rinaldi memberitahukan kepada saksi Gregorius Daryanto bahwa tanah SHM No.717 dan SHM No.718 telah dijual oleh Mawar Muria Rini kepada saksi Delthy Rinaldi dengan ditunjukkan bukti transfer uang dari Delthy Rinaldi kepada Mawar Muria Rini senilai Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).

Bahwa saksi Delthy Rinaldi bersedia membeli tanah dengan SHM No.717 dan SHM No.718 dari Mawar Muria Rini tersebut, karena diperkuat adanya Akta Perikatan Jual beli No.65 tanggal 31 Mei 2004, Akta Kuasa Menjual No.51 tanggal 30 September 2004 dan Akta Kuasa Menjual No.52 tanggal 30 September 2004 yang dibuat oleh terdakwa Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI.

Bahwa oleh karena saksi Gregorius Daryanto tidak pernah merasa melakukan penandatanganan Akta Perikatan Jual beli dan Akta Kuasa menjual kepada Mawar Muria Rini di terdakwa Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI, selanjutnya saksi Gregorius Daryanto mencermati tanda tangan yang ada di ketiga Akte yang dibuat oleh terdakwa Notaris/PPAT ENDANG MURNIATI, SH, dan ternyata ketiga tanda tangan yang ada baik

didalam Akte Perikatan Jual Beli maupun yang ada di Akte Kuasa Menjual adalah bukan tanda tangan saksi Gregorius Daryanto, oleh karena saksi Gregorius Daryanto tidak merasa tanda tangan didalam Akte Perikatan Jual beli No.65 tanggal 31 Mei 2004 dan Akta Kuasa Menjual No.51 tanggal 30 September 2004 serta Akta Kuasa Menjual No. 52 tanggal 30 September 2004, kemudian perbuatan terdakwa tersebut dilaporkan ke Polda DIY untuk dilakukan pemeriksaan lebih lanjut.

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab.: 416/DTF/IV/2011 tanggal 3 Mei 2011 yang ditandatangani oleh Yayuk Murti Rahayu, Moh. Arif Budiarto, dan Budi Santoso, kesimpulannya menerangkan:

Dari Uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa:

Tanda tangan pada dokumen bukti (QTA dan QTB) adalah Non Identik dengan tanda tangan pembanding KT atau dengan kata lain bahwa tanda tangan pada:

1. Dokumen bukti nomor : BB-00837/2011 berupa: 1 (satu) bendel surat Kuasa Jual Nomor 51, yang dikeluarkan oleh ENDANG MURNIATI Notaris di Sleman antara Gregorius Daryanto, dengan persetujuan Istri Cicilia Setiawati, selanjutnya disebut Pemberi Kuasa dengan Mawar Muria Rini selaku penerima Kuasa, untuk menjual, mengoper, melepaskan, mengalihkan haknya kepada siapapun juga dengan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik

oleh penerima kuasa sendiri atas sebidang tanah HM No.717/Purwomartani, tertanggal 30 September 2004;

2. Dokumen bukti nomor BB-00838/2011 berupa: 1 (satu) bendel surat Kuasa Jual Nomor 52, yang dikeluarkan oleh ENDANG MURNIATI, Notaris di Sleman antara Gregorius Daryanto, dengan persetujuan Istri Cicilia Setiawati, selanjutnya disebut pemberi Kuasa dengan Mawar Muria Rini selaku penerima Kuasa untuk menjual, mengoper, melepaskan, mengalihkan haknya kepada siapapun juga dengan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh penerima kuasa sendiri atas sebidang tanah HM No.718/Purwomartani tertanggal 30 September 2004;
3. Dokumen bukti nomor BB-00839/2011 berupa: 1 (satu) bendel surat perikatan Jual Beli Nomor 65 yang dikeluarkan oleh ENDANG MURNIATI, Notaris di Sleman antara Gregorius Daryanto, dengan persetujuan Istri Cicilia Setiawati, selanjutnya disebut Pihak Kesatu dengan Mawar Muria Rini disebut pihak Kedua, tertanggal 31 Mei 2004; dengan tanda tangan Gregorius Daryanto pembanding adalah merupakan tanda tangan yang berbeda.

Akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Gregorius Daryanto menderita kerugian berupa 2 (dua) bidang tanah masing-masing SHM No.717 seluas 1.309 m² dan SHM 718 seluas 2.955 m² yang terletak di Dusun Juwangen, Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, yang seluruhnya ditaksir seharga lebih kurang

sebesar Rp.1.170.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh juta rupiah) atau setidaknya disekitar jumlah itu. Perbuatan terdakwa tersebut diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, kemudian diputus dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Pemalsuan Surat Berupa Akta Otentik", menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Endang Murniati, oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun 9 (sembilan) bulan.⁷⁴

Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan rumusan: "Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) Tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya". Pada ayat (3) dirumuskan "Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta".⁷⁵

Pada Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dirumuskan "Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain", dan pada Pasal 44 ayat (1) dirumuskan

⁷⁴ Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 84 / PID / 2014 / PT. YYK tanggal 29 September 2014.

⁷⁵ Pasal 39 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

"Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya". Dalam pembuatan akta yang dilakukan Notaris ENDANG MURNIATI, dipastikan ketentuan yang digariskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak diterapkan, sehingga akta yang dibuat bukan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, melainkan permasalahan hukum.

C. Merubah sebahagian isi akta dengan cara coretan dan penghapusan, kemudian dilakukan pengetikan ulang tanpa diketahui salah satu penghadap

Modus penyimpangan seperti ini dapat ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1003 K / PID / 2015 tanggal 18 Nopember 2015, yang merupakan upaya kasasi atas Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 906 / Pid. B / 2014 / PN.Pbr tanggal 19 Maret 2015, dalam dakwaannya dijelaskan bahwa Terdakwa NENI SANITRA, pada tanggal 30 Maret 2011 atau setidaknya pada suatu waktu dalam Tahun 2011 bertempat di Kantor Terdakwa di Jalan Nangka/Tuanku Tambusai Kota Pekanbaru atau setidaknya pada suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan

atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, pemalsuan surat jika dilakukan terhadap Akta-Akta Otentik yang dilakukan Terdakwa dengan cara:

Berawal pada bulan Maret Tahun 2011, PT. Bonita Indah diundang untuk mengikuti tender pengadaan 210 (Dua ratus sepuluh) unit mobil ringan tanpa pengemudi yang akan disewakan ke PT. Chevron Pasifik Indonesia, setelah dapat undangan tersebut, saksi Daniel Freddy Sinambela selaku Direktur PT. Bonita Indah langsung mengadakan pertemuan untuk melakukan kerjasama dengan saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen untuk mengikuti tender di Chevron dan akhirnya kesepakatan antara saksi Daniel Freddy Sinambela, saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen dilakukan di Kantor Notaris Terdakwa NENI SANITRA, di Jalan Nangkal Tuanku Tambusai Kota Pekanbaru, dimana pertemuan tersebut saksi Daniel Freddy Sinambela, saksi Mangapul Hutahaeen serta saksi Bonar Saragih menjelaskan maksud dan tujuan untuk ikut tender pengadaan di Chevron, lalu dari hasil pertemuan tersebut, Terdakwa membuat doslag/draf perjanjian kerjasama (minuta Akta Nomor 149) yang beberapa pasal perjanjian kerjasama, diatur diantara lain pada:

- Pasal 2 berbunyi:

Untuk keperluan kerjasama ini Pihak Pertama menyediakan Perusahaan, segala administrasi dan izin-izin yang dimiliki Pihak Pertama untuk melaksanakan kontrak tersebut, sedangkan Pihak Kedua memasukkan/menyediakan modal.

- Pasal 4 berbunyi:

Kerjasama ini diurus/dipimpin oleh Pihak Pertama sebagai pelaksana.

- Pasal 6 berbunyi:

Pengurusan dan tanggung jawab mengenai usaha kerjasama ini dilakukan oleh Pihak Pertama sebagai penanggung jawab administrasi management perusahaan. Pihak Pertama wajib mengadakan pembukuan keuangan dalam rangka kerjasama ini. Pihak Pertama wajib dan terikat untuk memberikan laporan per bulan tentang keuangan usaha ini secara tertulis kepada Pihak Kedua atas usaha yang dilakukannya tersebut.

- Pasal 7 berbunyi:

Sebagai imbalan jasa/kontra prestasi atas kerjasama ini, Pihak Kedua berhak memperoleh imbalan jasa/fee berupa 4 (empat) unit kendaraan bermotor roda 4 (empat) berbagai jenis type yang diserahkan setelah kontrak berakhir. Bilamana ada perpanjangan kontrak/addendum kontrak, maka hasil dari perpanjangan kontrak atas 4 (empat) unit mobil tersebut sepenuhnya menjadi milik Pihak Kedua. Selain mendapat imbalan jasa/fee tersebut di atas, Pihak Pertama sebagai

pelaksana/selaku Direksi berhak mendapat gaji sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan selama kontrak berjalan.

- Pasal 9 berbunyi:

Apabila ternyata Pihak Pertama di dalam melaksanakan pekerjaan tersebut mengalami keterlambatan yang mengakibatkan adanya teguran, sanksi dan/atau pembebanan denda oleh pihak bouwheer, maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan keterlambatan tersebut merupakan tanggung jawab dan wajib dipikul oleh Pihak Kedua sendiri. Pihak Kedua dengan ini (seberapa perlu dengan surat kuasa tersendiri) diberi kuasa penuh dengan hak substitusi oleh Pihak Pertama dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal yang berkaitan pekerjaan tersebut.

Setelah doslag/draf perjanjian kerjasama selesai dibuat oleh Terdakwa, lalu kemudian Terdakwa menyerahkan draft tersebut kepada saksi Daniel Freddy Sinambela sebagai Pihak Pertama, sedangkan saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaean sebagai Pihak Kedua, untuk dibaca dan dipelajari, selanjutnya para saksi membawa pulang draft tersebut dan ketika saksi Daniel Freddy Sinambela membaca dan mempelajari draf perjanjian kerjasama tersebut, ternyata dalam Pasal 7 disebutkan, bahwa yang menerima imbalan jasa fee berupa 4 (empat) unit mobil di akhir pekerjaan dan fee berupa uang sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulannya adalah Pihak Kedua, padahal seharusnya

yang menerima adalah Pihak Pertama, sehingga saksi Daniel Freddy Sinambela langsung menelpon Terdakwa, lalu mengatakan bahwa pada Pasal 7 draft minuta Akta Nomor 149 terdapat kekeliruan, tolong dicek kembali, yang seharusnya Pihak Pertama yang mendapatkan Fee berupa uang dan 4 (empat) unit mobil dan pada saat itu Terdakwa mengatakan telah terjadi kekeliruan dalam pengetikan draft minuta Akta No.149 tersebut, lalu saksi Daniel Freddy Sinambela langsung meminta Terdakwa untuk memperbaiki kalimat Pihak Kedua menjadi Pihak Pertama, dan untuk perubahan kalimat dalam Pasal 7 tersebut, telah diberitahukan dan disetujui oleh saksi Bonar Saragih dan Mangapul Hutahaeen sebagai Pihak Kedua.

Bahwa setelah draf minuta Akta No.149 diperbaiki, Terdakwa langsung membuat Minuta Akta No.149, dengan bunyi Pasal 7 yang telah dirubah sesuai permintaan saksi Daniel Freddy Sinambela dan pada tanggal 30 Maret 2011, Minuta Akta No.149 tersebut akhirnya diparaf dan ditandatangani oleh saksi Daniel Freddy Sinambela (Pihak Pertama), saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen (Pihak Kedua), namun Terdakwa belum menyerahkan salinan Minuta Akta No.149 kepada saksi Daniel Freddy Sinambela, dengan alasan salinan Akta belum selesai dibuat. Ternyata tanpa sepengetahuan saksi Daniel Freddy Sinambela sebagai Pihak Pertama, pada Pasal 4, Pasal 6 dan Pasal 9 yang pada awalnya disebutkan Pihak Pertama telah berubah menjadi Pihak Kedua, dimana Terdakwa memerintahkan saksi Febriani Eka Putri

untuk merubah dengan cara Pihak Pertama dalam Pasal 4, 6, dan 9 dihapus dengan menggunakan penghapus kemudian diketik ulang menggunakan mesin ketik menjadi Pihak Kedua dan alasan perubahan tersebut Terdakwa lakukan untuk menyesuaikan perubahan pada Pasal 7, yang ternyata perubahan pada Pasal 7 tersebut juga Terdakwa lakukan dengan menggunakan mesin ketik, selain itu Terdakwa juga ada melakukan pencoretan pada Pasal 6.

Bahwa tanpa mengetahui adanya perubahan-perubahan yang dilakukan oleh Terdakwa, sesuai Pasal 4 Minuta Akta No.149 saksi Poltak Sinambela yang merupakan staff saksi Daniel Freddy Sinambela pada PT. Bonita Indah memasukkan penawaran ke PT. Chevron Pasifik Indonesia, sesuai perjanjian Pihak Kedua yakni saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen sebagai penyanggah dana menyetor uang berupa jaminan penawaran dalam bentuk Deposito pada Bank Niaga sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). Dan setelah pelaksanaan penawaran tender, ternyata PT. Bonita Indah malah bersaing dengan PT. Bosar dan PT. Alam Wisesa, yang merupakan perusahaan milik saksi Bonar Saragih, dimana sebelum pengumuman pemenang lelang, saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen meminta saksi Daniel Freddy Sinambela dari PT Bonita Indah untuk mundur dari pengadaan PT Chevron Pasifik Indonesia tersebut, akan tetapi permintaan itu tidak dipenuhi oleh saksi Daniel Freddy Sinambela, sehingga tanpa sepengetahuan saksi Daniel Freddy Sinambela, pada tanggal 5 Mei 2011

dengan mengatasnamakan PT. Bonita Indah, saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen mengirimkan surat pengunduran diri dari kontrak No. 781867 ke PT Chevron Pasific Indonesia, namun PT Chevron Pasifik Indonesia mengkonfirmasi kepada saksi Daniel Freddy Sinambela tentang surat pengunduran diri tersebut, lalu pada tanggal 6 Mei 2011 saksi Daniel Freddy Sinambela langsung mengirim surat pernyataan sanggup dan mampu untuk pelaksanaan pekerjaan jasa-jasa penyediaan kendaraan ringan tanpa jasa pengemudi No.C781867 kepada PT Chevron Pasifik Indonesia, dan pada tanggal 6 Mei 2011 tersebut dinyatakan bahwa PT. Bonita Indah sebagai pemenang penawaran nomor satu terendah.

Bahwa pada tanggal 6 Mei 2011, saksi Bonar Saragih kembali meminta saksi Daniel Freddy Sinambela untuk mundur dalam tender, namun permintaan itu ditolak oleh saksi Daniel Freddy Sinambela mengingat berdampak pada kredibilitas PT. Bonita Indah untuk tender berikutnya, dan di dalam perjanjian tidak mencantumkan jika PT. Bonita Indah menang tender harus mundur, akan tetapi ternyata sebelum pengumuman pemenang lelang, pada tanggal 12 April 2011 saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen menarik uang jaminan penawaran PT. Bonita Indah yang ada di Bank Niaga tersebut, sehingga untuk bertahan dalam pengajuan tender, PT. Bonita Indah memasukkan uang jaminan pengganti yang telah ditarik oleh saksi Bonar Saragih sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), karena kecewa terhadap

saksi Daniel Freddy Sinambela selaku Direktur yang dianggap wanpretasi tidak mau mundur dari lelang PT. Chevron Pasifik Indonesia, kemudian pada tanggal 16 September 2011 saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen menuntut PT. Bonita Indah secara Perdata.

Bahwa pada saat proses persidangan perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru, dalam agenda pembuktian karena belum mendapatkan salinan Akta Nomor 149, tanggal 30 Maret 2011, saksi Daniel Freddy Sinambela selaku Direktur PT. Bonita Indah menggunakan draft minute Akta No.149 tanggal 30 Maret 2011 sebagai alat bukti surat, sedangkan saksi Bonar Saragih dan saksi Mangapul Hutahaeen menggunakan salinan Akta Notaris Nomor 149 tanggal 30 Maret 2011.

Pada saat masing-masing pihak memperlihatkan kepada Majelis Hakim bukti surat, ternyata antara salinan Akta Notaris Nomor 149, tanggal 30 Maret 2011 milik saksi Bonar Saragih dan Mangapul Hutahaeen, dan draft minuta Akta Nomor 149 milik saksi Daniel Freddy Sinambela selaku Direktur PT. Bonita Indah terdapat perbedaan pada Pasal 4, 6 dan 9. Setelah saksi Daniel Freddy Sinambela mengetahui adanya perbedaan pada Pasal 4, 6, dan 9, lalu saksi Daniel Freddy Sinambela mendatangi Terdakwa untuk melihat kembali minuta Akta asli Nomor 149 tanggal 30 Maret 2011, setelah Terdakwa memberikan Asli Minuta Akta No.149 kepada saksi Daniel Freddy Sinambela, ternyata saksi Daniel Freddy Sinambela melihat di surat Asli Minuta Akta Nomor 149, di dalam beberapa pasal terdapat perubahan yaitu adanya coretan

dan penghapusan kalimat dengan ditindas, kemudian diketik kembali dengan mesin ketik manual, serta ada pasal yang dibuang tanpa sepengetahuan saksi Daniel Freddy Sinambela selaku pihak pertama, dimana perubahan tersebut dilakukan Terdakwa diantaranya:

- Pasal 4 jadi berbunyi:

Kerjasama ini diurus/dipimpin oleh Pihak Kedua sebagai pelaksana untuk kontrak jasa-jasa kendaraan ringan tanpa pengemudi Nomor 781867.

- Pasal 6 jadi berbunyi:

Pengurusan dan tanggung jawab mengenai usaha kerjasama ini dilakukan oleh Pihak Pertama sebagai penanggung jawab administrasi management perusahaan. Pihak Kedua wajib mengadakan pembukuan keuangan dalam rangka kerjasama ini.

- Pasal 7 berbunyi:

Sebagai imbalan jasa/kontra prestasi atas kerjasama ini, Pihak Pertama berhak memperoleh imbalan jasa/fee berupa 4 (empat) unit kendaraan bermotor roda 4 (empat) berbagai jenis type yang diserahkan setelah kontrak berakhir. Bilamana ada perpanjangan kontrak/addendum kontrak, maka hasil dari perpanjangan kontrak atas 4 (empat) unit mobil tersebut sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Selain mendapat imbalan jasa/fee tersebut di atas, Pihak Pertama sebagai pelaksana/selaku Direksi berhak mendapat gaji sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan selama kontrak berjalan.

- Pasal 9 berbunyi:

Apabila ternyata Pihak Kedua di dalam/telah melaksanakan pekerjaan tersebut mengalami keterlambatan yang mengakibatkan adanya teguran, sanksi dan/atau pembebanan denda oleh pihak bouwheer, maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan keterlambatan tersebut merupakan tanggung jawab dan wajib dipikul oleh Pihak Kedua sendiri.

Pihak Kedua dengan ini (seberapa perlu dengan surat kuasa tersendiri) diberi kuasa penuh dengan hak substitusi oleh Pihak Pertama dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal yang berkaitan pekerjaan tersebut.

Ahli Pidana ISMANSYAH menerangkan bahwa perubahan yang dilakukan oleh Terdakwa dalam suatu Akta otentik harus memiliki syarat-syarat berdasarkan ketentuan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 50 dan Pasal 51 Ayat (2) dan (3) tentang Jabatan Notaris. Sehingga perbuatan Terdakwa dalam hal merubah Minuta Akta Nomor 149 yang merupakan Akta Otentik tanpa melalui ketentuan Undang-undang atau pedoman-pedoman untuk merubah Akta Otentik adalah suatu yang tidak benar bilamana hal itu dilakukan maka Akta Otentik itu menjadi tidak sah atau tidak dapat dipergunakan lagi sebagai Akta Otentik yang mempunyai kekuatan mengikat dan disinilah syarat-syarat pemalsuan Akta Otentik terpenuhi dimana prinsip-prinsip untuk membuktikan pemalsuan surat

yakni pemalsuan materil dan pemalsuan intelektual telah terpenuhi dan perubahan dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan keterangan Ahli Kenotariatan Syahril Syofyan, bahwa apabila para pihak belum sepakat dengan ada kata-kata atau kalimat yang tercantum dalam minuta maka Notaris dalam hal ini Terdakwa wajib melakukan pembetulan atau renvoi pada minuta Akta tersebut sampai draft minuta tersebut dirasakan sempurna dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan Notaris, dimana perubahan tersebut harus dilakukan sebagai berikut:

- a. Notaris harus merenvoi (penunjukan) terhadap anak kalimat yang belum sempurna menurut para pihak dan anak kalimat yang belum sempurna tersebut harus dicoret dengan tertib dan tetap masih bisa dibaca, kemudian dibuat anak kalimat yang benar pada bagian sisi kiri minuta Akta yang kosong dan setelah ditulis/diganti kemudian wajib diparaf oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris.
- b. Apabila perubahan itu dilakukan setelah penandatanganan maka perubahan tersebut dianggap tidak sah.
- c. Apabila anak kalimat yang dicoret kemudian diganti begitu saja dengan metoda penghapusan, pengetikan tindih maka perubahan tersebut tidak sah dan melawan hukum kenotariatan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Kenotariatan.

- d. Apabila perubahan tersebut tanpa diketahui oleh para pihak atau salah satu pihak kemudian dijadikan salinan Akta, maka Akta tersebut mengandung unsur kepalsuan sesuai dengan Pasal 263 KUHP.
- e. Notaris berwenang membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik pada minuta Akta yang telah ditandatangani para pihak dan pembetulan dilakukan dengan cara membuat Berita Acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan dan berita acara pembetulan tersebut wajib disampaikan kepada para pihak.

Bahwa perubahan yang dilakukan Terdakwa dalam Pasal 4, 6, 7 dan Pasal 9 pada minuta Akta No.149 tidak sesuai dengan aturan yang diatur dalam Undang-Undang No.30 Tahun 2004 pada Pasal 48, 49, 50 dan 51, sehingga salinan Akta Notaris yang dibuat dan mengacu kepada minuta Akta yang telah diperbaiki tidak sesuai dengan prosedur atau dengan cara yang tidak benar maka salinan Akta tersebut dinyatakan tidak SAH.

Bahwa terhadap perbuatan Terdakwa tersebut saksi Daniel Freddy Sinambela selaku direktur PT. Bonita Indah telah melaporkan Terdakwa kepada Majelis Perwakilan Daerah Notaris dan telah dilakukan sidang dengan putusan, menyatakan pengaduan pelapor Daniel Freddy Sinambela dapat diterima; menghukum Terdakwa Neni Sanitra, dengan

teguran Lisan karena telah menghapus, menindih dan menggantinya dengan yang lain terhadap Pasal 4, 6, 7 dan 9 Akta Nomor 149 tanggal 30 Maret 2011, sehingga Terdakwa dinyatakan telah melanggar Pasal 48 Ayat (1) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 yaitu: Isi Akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain.

Akibat perbuatan Terdakwa merubah isi Akta Nomor 149 tersebut sehingga keadaannya tidak sesuai dengan yang sebenarnya PT. Bonita Indah kalah dalam sidang perdata dan diwajibkan membayar ganti rugi sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan 4 (empat) unit mobil milik PT. Bonita Indah berupa 1 (satu) unit mobil Toyota Fortuner dan 3 (tiga) unit mobil Mitsubishi Pajero Sport disita sebagai jaminan sehingga tidak dapat dioperasikan lagi dan saksi Daniel Freddy Sinambela selaku Direktur PT. Bonita Indah harus membayar cicilan 4 (empat) unit kendaraan tersebut setiap bulannya. Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam Pidana melanggar Pasal 264 ayat (1) KUHP, kemudian diputus dengan putusan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Pemalsuan Surat Otentik" menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan memerintahkan agar Terdakwa ditahan.⁷⁶

D. Penerbitan salinan akta tanpa adanya minuta akta

⁷⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1003 K / PID / 2015 tanggal 18 Nopember 2015.

Modus penyimpangan seperti ini dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 525 / Pid. B / 2013 / PN. BKS tanggal 06 Nopember 2013, dalam dakwaannya dijelaskan bahwa terdakwa FERO ZAINUDDIN, pada tanggal 15 Desember 2009 atau setidaknya pada waktu di bulan Desember atau setidaknya di Tahun 2009, bertempat di Jl. Raya Bintara Ruko Puri Regency Blok S No. 2 Bekasi Barat atau setidaknya pada suatu tempat di wilayah Pengadilan Negeri Bekasi yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian, perbuatan mana dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:

Pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, terdakwa FERO ZAINUDDIN yang merupakan Direktur Utama PT. Bina Ardi Abadi bergerak didalam bidang usaha Property yang berdomisili di Braga Estate Jl. Bahagia Raya Depok II dengan susunan kepengurusan dan pemegang saham sebagai berikut:

1. Tuan BAHLIL LAHADALIA, selaku Komisaris Utama dengan kepemilikan saham sebanyak 13,750 lembar atau senilai Rp.137.500.000,-
2. Tuan ANTON BUSRONI ANANG, selaku Komisaris dengan kepemilikan saham sebanyak 4,375 lembar atau senilai Rp.43.750.000,-3.
3. Tuan SYAMUD BASRI NGABALIN selaku Komisaris.

4. Tuan FERRO ZAINUDDIN selaku Direktur Utama dengan kepemilikan saham sebanyak 4,375 lembar atau senilai Rp. 43.750.000,-
5. Tuan MADE SURYADANA selaku Direktur dengan kepemilikan saham sebanyak 2,500 lembar atau senilai Rp. 25.000.000,-
6. Tuan PUGUH SUSIANTORO selaku direktur.

Bahwa Proyek Property yang dilaksanakan oleh PT. Bina Ardi Abadi yaitu proyek Property Braga Estate Jl. Bahagia Raa Depok II yang dikerjakan sejak awal Tahun 2009 sampai dengan bulan Oktober 2009 dengan pelaksana pekerjaan oleh Terdakwa FERRO ZAINUDDIN, sedangkan dana yang telah dikeluarkan untuk pengerjaan proyek tersebut berasal dari saudara MADE SURYADANA dan saudara BAMLIL LAHADALIA, sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);

Bahwa sekitar bulan Juni sampai dengan bulan Juli 2009 pengoperasian proyek tersebut muncul masalah dikarenakan proyek tersebut tidak sesuai dengan rencana awal, yaitu dengan tidak adanya/tidak dibuatnya bestek (gambar kerja) yang ada hanya Design Rumah saja, dengan ketidak adanya bestek tersebut membuat biaya pembangunan perumahan tidak dapat dikontrol sehingga mengakibatkan kerugian di PT. Bina Ardi Abadi. Dengan adanya kebocoran dana tersebut timbul permasalahan perdebatan antara saudara MADE SURYADANA dan saudara BAMLIL LAHADALIA, serta terdakwa FERRO ZAINUDDIN,

sedangkan alasan yang diberikan oleh terdakwa atas tidak dibuatnya bestek yaitu “mengapa proyek property tidak menggunakan bestek karena apabila menggunakan bestek waktunya terlalu lama”, atas alasan terdakwa tersebut saudara MADE SURYADANA dan saudara BAHILIL LAHADALIA, tidak menerimanya dan pada tanggal 13 Oktober 2009 di Sudirman Park Kantor Marketing PT. Bina Ardi Abadi membuat kesepakatan antara MADE SURYADANA dan BAHILIL LAHADALIA selaku Pihak Kesatu dan terdakwa FERRO ZAINUDDIN selaku Pihak Kedua, menyatakan:

- Proyek dilanjutkan oleh pihak kedua dengan membeli seluruh saham pihak pertama;
- Pendanaan awal proyek sebesar Rp. 1.7.00.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) akan dikembalikan dengan tambahan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dalam jangka waktu satu setengah bulan berikut Good Will sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang waktu bersamaan;
- Apabila pihak kedua tidak dapat menyelesaikan kewajibannya maka pihak pertama akan mengambil alih seluruh proyek tersebut dan pihak kedua menyerahkan kepada pihak pertama dengan perhitungan yang akan dibicarakan berikutnya;
- Jangka waktu setengah bulan dimaksud adalah sejak tanggal 28 September 2009 sampai dengan 14 Nopember 2009 ;

Bahwa kesepakatan tersebut ternyata tidak terealisasi, dan tanpa sepengetahuan dan ijin para pengurus/pemegang saham lainnya serta bermodalkan surat kesepakatan tersebut, terdakwa pada tanggal 12 Desember 2009 mendatangi kantor Notaris RIKA ADRIATI di Jl. Raya Bintara Ruko Puri Bintara Regency Blok S No. 2 Bekasi Barat dengan maksud untuk membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat, sekaligus Perubahan Susunan Kepengurusan dan Pemegang saham, selanjutnya oleh Pihak Pemegang Saham Luar Biasa, Daftar hadir RUPLSB berikut Minuta Akta Jual Beli saham PT. Bina Ardi Abadi, kemudian secara lisan terdakwa meminta kepada Notaris untuk “membuatkan segala kelengkapan/persyaratan untuk membuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Ardi Abadi sekaligus Perubahan Susunan Kepengurusan dan Pemegang Saham”. Berdasarkan 1 (satu) lembar Surat melalui stafnya yaitu saudara WINOTO membuat draf dokumen berupa 1 (satu) set Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bina Ardi tanggal 12 Desember 2009 dan Daftar Hadir Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bina Ardi Abadi tanggal 12 Desember 2009.

Dan pada hari itu juga draf dokumen tersebut diserahkan kepada terdakwa, selanjutnya draf dokumen tersebut dikembalikan oleh terdakwa kepada Kantor Notaris yang kemudian oleh Kantor Notaris RIKA ADRIATI, dijadikan dasar pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bina Ardi Abadi sekaligus Perubahan Susunan Kepengurusan dan Pemegang Saham No. 104 tanggal 15 Desember 2009.

Bahwa perubahan Susunan Kepengurusan dan Pemegang Saham yang tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari pemegang saham/pengurus perusahaan, sekira bulan Maret 2010 saudara MADE SURYADANA dan saudara BAMLIL LAHADALIA, diberitahu secara lisan oleh seorang pengacara dari Kantor Bernard & Partner yang telah mendapat informasi dari pihak Kantor Notaris RITA IMELDA GINTING bahwa saham MADE SURYADANA dan BAMLIL LAHADALIA, telah dialihkan, selanjutnya fotokopy dokumen-dokumen pengalihan saham tersebut diperoleh oleh MADE SURYADANA dan BAMLIL LAHADALIA, yaitu berupa fotokopy dokumen Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 104 tanggal 15 Desember 2009 yang dibuat oleh Notaris RIKA ADRIANTI, yang berdomisili di Jl. Bintara Raya Kel. Bintara Bekasi Barat, yang isinya antara lain: "saham saudara MADE SURYADANA telah berubah menjadi saham tuan ANTON BUSRONI ANANG dan saham saudara BAMLIL LAHADALIA, telah berubah menjadi saham terdakwa FERRO ZAINUDDIN sebanyak 8,375 lembar dan menjadi saham tuan ANTON BUSRONI ANANG sebanyak 5,375 lembar.

Bahwa didalam dokumen-dokumen pengalihan saham tersebut adalah tidak benar isinya dikarenakan saudara MADE SURYADANA dan saudara BAMLIL LAHADALIA, tidak pernah menandatangani surat-surat berupa :

- a. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 104 tanggal 15 Desember

2009 dibuat di Notaris RIKA ADRIATI, yang berisikan antara lain saham milik saudara MADE SURYADANA sebanyak 5.375 saham telah beralih kepada saudara ANTON BUSRONI ANANG dan saham saudara BAMLIL LAHADALIA sebanyak 8,375 saham telah beralih kepada terdakwa FERU ZAINUDDIN.

- b. Daftar Hadir Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bina Ardi Abadi tanggal 12 Desember 2009.
- c. Surat Jual Beli Saham tanggal 28 Desember 2009 antara saudara MADE SURYADANA dengan saudara ANTON BUSRONI ANANG.
- d. Surat Jual Beli Saham tanggal 28 Desember 2009 antara saudara BAMLIL LAHADALIA dengan saudara ANTON BUSRONI ANANG.
- e. Surat Jual Beli Saham tanggal 28 Desember 2009 antara saudara BAMLIL LAHADALIA dengan saudara FERU ZAINUDDIN.

Bahwa tandatangan dalam dokumen-dokumen tersebut telah dilakukan Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik di Badan Reserse Kriminal Polri Pusat Laboratorium Forensik Nomor : LAB : 2240/DTF/2011 tanggal 20 September 2011 dengan kesimpulan:

- a. Tanda tangan MADE SURYADANA bukti (QTA) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. BINA ARDI ABADI berkop PT. BINA ARDI ABADI tanggal 12 Desember 2009 adalah Spurious Signature atau tanda

tangan karangan karena mempunyai bentuk umum (general design) yang berbeda dengan tanda tangan MADE SURYADANA pembanding (KTA).

- b. Tanda tangan BAMLIL LAHADALIA bukti (QTB) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. BINA ARDI ABADI berkop PT. BINA ARDI ABADI tanggal 12 Desember 2009 adalah Spurious Signature atau tanda tangan karangan karena mempunyai bentuk umum (general design) yang berbeda dengan tanda tangan BAMLIL LAHADALIA alias BAMLIL LHD alias BAMLIL LAHADALIA, pembanding (KTB).

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP.⁷⁷ Perbuatan yang dilakukan Notaris RIKA ADRIATI menerbitkan salinan akta tanpa adanya minuta akta tidak sesuai dengan yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dengan rumusan "Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum prasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya", kemudian pada Pasal 16 ayat (1) huruf d tentang kewajiban Notaris dirumuskan "Notaris wajib mengeluarkan Grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta".

⁷⁷ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 525 / Pid. B / 2013 / PN. BKS tanggal 06 Nopember 2013.

BAB IV

KEBIJAKAN HUKUM SEBAGAI AKIBAT DARI PENYIMPANGAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN

Istilah kebijakan berasal dari bahasa Inggris yakni *policy* atau dalam bahasa Belanda *politiek* yang secara umum dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip umum yang berfungsi untuk mengarahkan pemerintah, dalam arti luas termasuk pula aparat penegak hukum dalam mengelola, mengatur, atau menyelesaikan urusan-urusan publik, masalah-masalah masyarakat atau bidang-bidang penyusunan peraturan perundang-undangan dan pengaplikasian hukum/peraturan, dengan tujuan (umum) yang mengarah pada upaya mewujudkan kesejahteraan atau kemakmuran masyarakat (warga negara).⁷⁸

Kebijakan hukum dapat dipahami juga sebagai politik hukum. Menurut Sudarto istilah politik dipakai dalam berbagai arti, yaitu:⁷⁹

1. Perkataan politik dalam bahasa Belanda, berarti sesuatu yang berhubungan dengan negara;
2. Berarti membicarakan masalah kenegaraan atau berhubungan dengan negara.

Menurut Mahfud, politik hukum sebagai *legal policy* yang akan atau telah dilaksanakan oleh pemerintah, yang meliputi:⁸⁰

⁷⁸ Barda Nawawi, Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 23-24.

⁷⁹ Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Politik Hukum Pidana: Kajian Kebijakan Kriminalisasi dan Dekriminalisasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005, hlm. 11.

1. Pembangunan hukum yang berintikan pembuatan dan pembaharuan terhadap materi-materi hukum agar dapat sesuai dengan kebutuhan;
2. Pelaksanaan ketentuan hukum yang telah ada termasuk penegasan fungsi lembaga dan pembinaan para penegak hukum.

Menurut Utrecht, politik hukum menyelidiki perubahan-perubahan apa yang harus diadakan dalam hukum yang sekarang berlaku, supaya sesuai dengan kenyataan sosial. Politik hukum membuat suatu *Ius Constituendum* (hukum yang akan berlaku) dan berusaha agar *Ius Constituendum* itu pada suatu hari berlaku sebagai *Ius Constitutum* (hukum yang berlaku yang baru).⁸¹

Sacipto Rahardjo, mengemukakan bahwa politik hukum adalah aktivitas memilih dan cara yang hendak dipakai untuk mencapai suatu tujuan sosial dan hukum tertentu dalam masyarakat. Secara substansial politik hukum diarahkan pada hukum yang seharusnya berlaku (*Ius Constituendum*). Sedangkan pengertian politik hukum menurut Muchtar Kusumaatmadja adalah kebijakan hukum dan perundang-undangan dalam rangka pembaharuan hukum. Proses pembentukan hukum harus dapat menampung semua hal yang relevan dengan bidang atau masalah

⁸⁰ Mohd, Mahfud M.D, *Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 1999, hlm. 9.

⁸¹ Abdul Latif dan Hasbih Ali, *Politik Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.22-23.

yang hendak diatur dalam undang-undang itu, apabila perundang-undangan itu merupakan suatu pengaturan hukum yang efektif.⁸²

Jeremy Bentham menyatakan dalam *bukunya Introduction to the morals and legislation* berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang (hukum harus mempunyai manfaat). Menurut teori Utilitis, tujuan hukum ialah menjamin adanya kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum bagi perseorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum. Dalam hal ini pendapat Bentham dititikberatkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.⁸³

Peraturan-peraturan yang timbul dari norma hukum (kaedah hukum), dibuat oleh penguasa negara, isinya mengikat setiap orang dan pelaksanaannya dapat dipertahankan dengan segala paksaan oleh alat-alat kelengkapan negara. Keistimewaan dari norma hukum terletak dalam sifatnya yang memaksa, dengan sanksinya berupa ancaman hukuman.⁸⁴

Peraturan perundang-undangan merupakan keputusan kehendak dari satu pihak yang mempunyai kekuasaan (negara) dan kewenangan, sedangkan perjanjian merupakan refleksi keputusan kehendak dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Dengan kata lain, bahwa orang terikat pada perjanjian berdasar atas kehendaknya sendiri,

⁸² *Ibid*, hlm. 24.

⁸³ C.S.T. Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 42.

⁸⁴ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 168.

sedangkan pada undang-undang terlepas dari kehendaknya karena merupakan paksaan yang harus ditaati.

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formil dan materil, serta akta notaris dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut di atas, maka konsekuensi hukum akta notaris menjadi:⁸⁵

1. Dapat dibatalkan (*vernigbaar*)
2. Batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*)
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena penerapan asas praduga sah.

Kedudukan akta yang sedang diproses pada pengadilan masih menjadi akta yang sah dan mengikat, sampai dengan adanya keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, akta notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Proses mengajukan gugatan untuk menyatakan akta notaris tidak sah atau terdapat cacat prosedur dalam mekanisme pembuatannya, maka

⁸⁵ Habib Adjie (II), *Op. Cit*, hlm. 81.

pihak yang menyangkal keabsahan akta notaris harus dapat membuktikannya dari 3 (tiga) aspek, yaitu aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil akta notaris. Apabila dapat dibuktikan, maka akta notaris menjadi akta yang tidak sah dan dengan pertimbangan tidak terpenuhinya syarat tersebut, pengadilan dapat membatalkan akta tersebut. Selanjutnya apabila pihak yang menyangkal keabsahan akta tersebut tidak dapat membuktikan pelanggaran terhadap aspek lahiriah, fomil dan materil, maka akta notaris tetap sah menjadi alat bukti yang sempurna.⁸⁶ Kebijakan hukum sebagai akibat dari penyimpangan pembuatan akta diuraikan sebagai berikut:

A. Cacat Syarat Subjektif

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan untuk itu, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif para penghadap sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, mengenai kesepakatan untuk mengikatkan dirinya (*de toet-semming van degenen diezich verbinden*) dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaam heid om eene verbintenis aan ter gaa*).

1. Kesepakatan untuk mengikatkan dirinya (*de toet-semming van degenen diezich verbiden*)

⁸⁶ M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm 96.

Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para penghadap atau para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu "cocok" atau bersesuaian dengan pihak yang lain. Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas, namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak.⁸⁷

Kesepakatan merupakan kehendak para pihak yang dibentuk oleh dua unsur, yaitu unsur penawaran dan unsur penerimaan. Penawaran (*aanbod; offerte; offer*) diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Sedangkan penerimaan (*aanvarding; acceptatie; acceptance*) merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawari.⁸⁸

Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat (*konsensualisme*). Dengan asas kebebasan berkontrak setiap orang diakui memiliki kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapapun juga, menentukan isi kontrak, menentukan bentuk kontrak, memilih hukum yang berlaku bagi kontrak yang bersangkutan.

Adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang

⁸⁷ Agus Yudha Herdoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 162.

⁸⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.163.

dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexum faciet mancipiumque, uti lingua mancuoassit, ita jus esto*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan saja kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan ter gaa*)

Kecakapan (*bekwaamheid-capacity*) yang dimaksud dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri, yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar berikut ini:

- a. *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerdejarig*); dan
- b. *Rechpersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).⁸⁹

Menurut Pasal 1329 KUHPerdara, setiap orang adalah cakap membuat perikatan-perikatan, jika subjek tersebut oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah:

⁸⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, hlm. 184.

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (hal tersebut selanjutnya telah dihapus dengan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)⁹⁰

Pasal 330 KUHPerdota menyatakan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu Tahun dan tidak kawin sebelumnya. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu Tahun, maka mereka tidak kembali berstatus sebagai orang yang belum dewasa. Mereka yang belum dewasa dan tidak di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah perwalian atas dasar dan dengan cara seperti yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta otentik yang dibatalkan (*verneigbaar*) oleh pengadilan mempunyai akibat hukum, bahwa perbuatan yang dilakukan dan segala akibatnya dianggap masih diakui sampai akta tersebut dibatalkan oleh suatu badan peradilan yang berwenang untuk itu. Hal ini merupakan konsekuensi karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam pembuatan akta otentik.

⁹⁰ *Ibid*, hlm. 185.

Pembatalan dilakukan karena suatu perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dimasukkan dalam suatu akta Notaris yang melanggar syarat subjektif sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1320 ayat (1 dan 2) KUHPerdara. Setelah pembatalan dilakukan, maka akibat hukum perbuatan itu tidak ada dan bila mungkin diusahakan supaya akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya dapat dikembalikan pada keadaan semula.

Pada awal akta Notaris, apabila tidak terpenuhi syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris atau tidak terpenuhinya syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dimohonkan untuk dibatalkan, yang berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang bermakna perbuatan hukum dan akibat hukum dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan.⁹¹

B. Cacat Syarat Objektif

Berbeda dengan akta yang dapat dibatalkan karena dalam proses pembuatannya tidak memenuhi unsur subjektif sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1 dan 2) KUHPerdara. Akta yang batal demi hukum terjadi karena mekanisme pembuatannya melanggar substansi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dan Pasal

⁹¹ Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit*, hlm. 142.

1320 ayat (3 dan 4) KUHPerdata yang merupakan syarat objektif dalam melakukan suatu perjanjian, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab atau kuasa yang diperbolehkan.⁹²

Akta Notaris yang batal demi hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya:⁹³

1. Unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*).
2. Unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*).
3. Unsur materil (*Materiele Bewijskracht*).
4. Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdata tentang suatu hal tertentu (*Een onderwerp*).
5. Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata tentang kuasa yang diperbolehkan (*Een geoorlofde oorzaak*).

Memperhatikan pelanggaran dalam mekanisme pembuatan akta otentik oleh Notaris, tentang tidak terpenuhinya unsur lahiriah, formal, materil dan pelanggaran atas Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata tentunya sudah sangat jelas bahwa pelaksanaan atas hak dan kewajiban dalam akta tersebut tidak boleh dilaksanakan, karena bertentangan dengan hukum, dengan demikian maka akta-akta seperti itu harus dicegah pelaksanaannya.⁹⁴

1. Tidak terpenuhinya unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*)

⁹² M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 99.

⁹³ *Ibid*, hlm. 99.

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 100.

Kemampuan lahiriah akta Notaris, merupakan kemampuan akta ini sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik, serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

Mengenai hal ini, beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta tersebut dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan dan penggugat harus membuktikan bahwa akta tersebut bukan merupakan akta otentik.

2. Tidak terpenuhinya unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh piha-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris.

Menentukan suatu akta otentik tersebut telah memenuhi unsur formal dalam pembentukan suatu akta otentik, untuk itu harus bisa menunjukkan dan membenarkan kepastian tentang:

- a. Hari, tanggal, bulan, Tahun, pukul (waktu) menghadap;
- b. Para pihak yang menghadap Notaris;

- c. Paraf dan tandatangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris;
- d. Serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan dan didengar sendiri oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara); dan
- e. Mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Selanjutnya pihak yang mempersalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal asek formal dari akta Notaris. Begitu juga sebaliknya, apabila pihak yang merasa keberatan tersebut tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya, maka akta tersebut harus dapat diterima oleh semua pihak.

3. Tidak terpenuhinya unsur materil akta Notaris (*Materiele Bewijskracht*)

Kepastian tentang materi akta sangat penting, karena aspek materil menyangkut keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (berita acara) atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Apabila yang diterangkan para pihak tidak sebagaimana faktanya, maka hal yang demikian itu menjadi tanggungjawab para pihak.

4. Tidak terpenuhinya unsur Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdara (*Een onderwerp*)

Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari mendefinisikan objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat

ditentukan, artinya dalam pembuatan kontrak (akta Notaris) apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat diterapkan.⁹⁵

Sedangkan Agus Yudha Hernoko berpendapat, suatu hal objek tertentu (*een onderwerp*) dalam Pasal 1320 KUHPerduta merupakan syarat ketiga, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasannya pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum). Lebih lanjut mengenai hal atau objek tertentu ini dapat dirujuk dari substansi Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUHPerduta sebagai berikut:⁹⁶

a. Pasal 1332 KUHPerduta menegaskan:

Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.

b. Pasal 1333 KUHPerduta menegaskan:

Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

c. Pasal 1334 KUHPerduta menegaskan:

Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepas suatu warisan yang belum terbuka, ataupun

⁹⁵ Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009, hlm. 23.

⁹⁶ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, hlm. 191.

untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadikan pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176 dan 178 KUHPerdara.

Substansi pasal-pasal tersebut di atas memberikan pedoman bahwa dalam berkontrak (dituangkan dalam akta otentik) harus memenuhi hal atau objek tertentu. Hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak (prestasi) dapat dilaksanakan oleh para pihak. Bahwa "tertentu" tidak harus dalam artian gramatikal dan sempit harus ada ketika kontrak dibuat, dimungkinkan juga untuk hal atau objek tertentu tersebut sekedar ditentukan jenis, sedang mengenai jumlah dapat ditentukan kemudian hari.

5. Tidak terpenuhinya Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara (*Een geoorlofde oorzaak*)

Pengertian sebab atau *causa/kausa* yang diperbolehkan atau tidak dilarang (*Een geoorlofde oorzaak*) tidak dijelaskan di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh sebab itu, untuk memahami pengertian sebab atau *causa* yang tidak dilarang atau diperbolehkan, perlu merujuk kepada doktrin atau pendapat ahli hukum kontrak dan yurisprudensi yang ada.

Ajaran tentang kausa sebagaimana yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara syarat ke empat, sampai saat ini sebenarnya tidak terlalu

jelas. KUHPerdota sendiri mengadopsi syarat kausa dari *Code Civil* Prancis yang bersumber dari pandangan Domat dan Pothier.

Vollmar memberikan pengertian sebab atau kausa yang tidak dilarang sebagai maksud atau tujuan isi kontrak. Kemudian Surbukti menjelaskan, bahwa sebab adalah isi kontrak itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.⁹⁷

Herlin Budiono menjelaskan bahwa *causa* dalam ilmu hukum mengandung pengertian sebagai dasar yang melandasi hubungan hukum dibidang kekayaan. Suatu kontrak hanya akan mempunyai akibat hukum jika memenuhi dua syarat:

Pertama, tujuan kontrak mempunyai dasar yang pantas/patut (*redelijke grond*);

Kedua, tujuan kontrak mengandung sifat yang sah (*een geoorlooford* karakter dragen). Kontrak yang tidak memenuhi dua syarat tersebut akan menimbulkan akibat hukum mengikat para pihak, karena kontrak tersebut menurut undang-undang tidak mempunyai kausa.

Pengertian kausa yang diperbolehkan atau ada yang diterjemahkan sebab yang halal (*Een geoorloofde oorzaak*) beberapa sarjana mengajukan pemikirannya, antara lain Wirjono Prodjodikiro yang memberikan pengertian sebab (kausanya) sebagai maksud atau tujuan perjanjian. Pengertian kausa atau sebab (*oorzaak*) sebagaimana

⁹⁷ Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit*, hlm. 131.

dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara.

Pasal 1335 KUHPerdara menegaskan, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Adapun sebab yang diperbolehkan maksudnya adalah bahwa apa yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian atau kontrak tersebut harus disertai iktikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.⁹⁸

Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Berdasarkan kedua pasal di atas, suatu akta Notaris tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila isi akta Notaris:

- a. Tidak mempunyai kausa;
- b. Kausanya palsu;
- c. Kausanya bertentangan dengan undang-undang;
- d. Kausanya bertentangan dengan kesusilaan;
- e. Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.

Syarat subjektif dan objektif sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang akan dituangkan ke dalam akta otentik, yaitu syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta atau kepala akta dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta dan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara yang merefleksikan asas

⁹⁸ Agus Yudha Hernoko, Op. Cit, hlm. 194.

kebebasan berkontrak yang akan memberikan kepastian serta perlindungan hukum terhadap para pihak mengenai kontrak yang mereka buat sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdota.

Selanjutnya jika dalam isi akta Notaris tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum dan akibat hukum dari akta itu dianggap tidak pernah ada (*inexistence*),⁹⁹ dengan demikian sejak saat akta otentik ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Hal ini dikarenakan telah menjadi karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) dengan undang-undang tentang jabatan Notaris yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.¹⁰⁰

Selain pelanggaran terhadap syarat objektif yang dapat membuat akta otentik menjadi batal demi hukum, maka pelanggaran terhadap undang-undang jabatan Notaris dapat mengakibatkan suatu akta otentik batal demi hukum. Hal tersebut dapat tercermin atas dilanggarnya ketentuan-ketentuan di bawah ini:

⁹⁹ Muhammad Syaifuddin, Op. Cit, hlm. 142.

¹⁰⁰ *Ibid.*

- 1) Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf h dan i, yaitu membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau yaitu membuat daftar akta wasiat dan mengirimkan ke pusat daftar wasiat dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya (termasuk memberitahukan bilamana nihil).¹⁰¹
- 2) Melanggar kewajiban sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf l yaitu mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- 3) Melanggar ketentuan sebagaimana oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 44 yaitu pada akhir akta tidak disebutkan atau dinyatakan dengan tegas mengenai penyebutan akta telah dibacakan, untuk akta yang dibuat dalam

¹⁰¹ Habib Adjie (II), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 173-177.

bahasa Indonesia atau bahasa lainnya yang digunakan dalam akta, memakai penerjemah resmi, penjelasan, penandatanganan akta dihadapan pengadap, Notaris dan penerjemah resmi.

- 4) Melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana Pasal 48 yaitu tidak memberikan paraf atau tidak memberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris, atas pengubahan atau penambahan berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan mengganti dengan yang lain cara penambahan, penggantian atau pencoretan.
- 5) Melanggar ketentuan Pasal 49 oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu tidak menyebutkan atas perubahan akta yang dibuat tidak disisi kiri akta, tapi untuk perubahan yang dibuat pad akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.
- 6) Melanggar ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu tidak melakukan pencoretan, pamarafan

dan atas perubahan berupa pencoretan kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Dan juga tidak dinyatakan pada akhir akta mengenai sejumlah perubahan, pencoretan dan penambahan.

- 7) Melanggar ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu tidak membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani dan juga tidak membuat berita acara tentang pembetulan tersebut kepada pihak yang tersebut dalam akta.¹⁰²

Contoh konkrit akta yang dimintakan untuk dibatalkan demi hukum melalui proses gugatan Pembatalan Perbuatan Hukum (*Actio Paluliana*) di Pengadilan Niaga Medan pada Pengadilan Negeri Medan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya akta tersebut.

Sebagaimana yang terdapat di dalam Surat Gugatan Pembatalan Perbuatan Hukum (*Actio Paluliana*) yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 02 / Pdt. Sus. Actio Pauliana / 2015 / PN. Niaga. Mdn jo. Nomor 03 / Pailit / 2014 / PN. Niaga. Mdn tertanggal 3 Maret 2015, sebagai Penggugat dalam perkara ini adalah LS., S.H selaku Kurator PT. B. I (dalam pailit) berdasarkan Putusan Nomor 03 / Pailit / 2014 / PN. Niaga. Mdn. Tergugat dalam perkara

¹⁰² *Ibid.*

dimaksud yaitu M. THS (selanjutnya disebut Tergugat I), M. O (selanjutnya disebut Tergugat II) dan M MG., S.H, selaku Notaris yang menerbitkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 21 tertanggal 21 April 2014 (selanjutnya disebut sebagai Tergugat III).

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat III berawal dari diterbitkannya Akta Kuasa Menjual Nomor 21 yang dibuat oleh Tergugat III tertanggal 21 April 2014. Berdasarkan akta kuasa tersebut, E selaku Direktur PT. B.I (dalam pailit) memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat II yang pada saat itu E selaku Direktur PT. B.I (dalam pailit) ditahan di Polresta Balerang Kepulauan Riau. Objek yang terdapat di dalam kuasa tersebut terdiri dari:

1. 2 (dua) unit *Tug Boat* dengan ukuran 25 m (dua puluh lima meter) dengan *engine* 2 x 800 HP;
2. 1 (satu) unit *Tug Boat* dengan ukuran 29 m (dua puluh sembilan meter) dengan *engine* 1 x HP.

Berdasarkan kuasa dimaksud, Tergugat II menjual objek dimaksud kepada Tergugat I dan surat jual beli tersebut dilegalisasi oleh Tergugat III. Akta kuasa dan jual beli tersebut dilakukan pada hari dan tanggal yang bersamaan yaitu pada tanggal 21 April 2014 atau bertepatan 3 (tiga) hari sebelum PT. B.I dinyatakan pailit oleh Putusan Pailit Nomor 03 / Pailit / 2014 / PN. Niaga. Mdn tertanggal 24 April 2015. Selanjutnya LS.,S.H selaku Kurator PT. B.I (dalam pailit) menyatakan perbuatan yang

dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menimbulkan kerugian bagi kreditur PT. B.I (dalam pailit).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan pada Pasal 42 menyatakan bahwa "*Apabila perbuatan hukum yang merugikan Kreditor dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) Tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, sedangkan perbuatan tersebut tidak wajib dilakukan Debitor, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, Debitor dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor*".¹⁰³

Terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 21 yang dibuat oleh Tergugat III dan surat jual beli yang dilegalisasi oleh Tergugat III, maka berdasarkan Putusan Pailit Nomor 03 / Pailit / 2014 / PN. Niaga. Mdn tertanggal 24 April 2015 yang objek jual beli yang terdapat di dalam kuasa menjual tersebut merupakan aset atau inventaris harta pailit PT. B.I (dalam pailit) dan terhadap daftar pertelaan sementara harta pailit telah diserahkan kepada Hakim Pengawas BS.,S.H dan telah ditandatangani tertanggal 09 Juni 2014, sehingga secara nyata objek kuasa menjual dan jual beli tersebut merupakan harta (*boedel*) pailit PT. B.I.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya LS., S.H selaku Kurator PT. B.I (dalam pailit) mengajukan gugatan pembatalan perbuatan melawan hukum serta pembatalan terhadap harta (*boedel*) pailit yang dilarang oleh undang-undang untuk dialihkan. Akan tetapi yang menjadi objek dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 21 merupakan objek harta (*boedel*) pailit PT. B. I (dalam pailit).

¹⁰³ Pasal 42 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan.

Berdasarkan khazanah hukum kontrak, pembatalan kontrak merupakan suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan kontrak, maka eksistensi kontrak dengan sendirinya menjadi hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi kontrak selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya kontrak.¹⁰⁴

Makna pembatalan lebih mengarah pada proses pembentukan akta otentik (penutupan akta). Akibat hukum pada pembatalan akta otentik adalah pengembalian pada keadaan semula, sebagaimana halnya sebelum dibuatnya akta otentik. Misalkan pada akta jual beli yang dibatalkan, maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, dan apabila pengembalian barang tidak lagi dimungkinkan dapat diganti dengan objek yang sejenis atau senilai sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Konsekuensi lanjutan dari efek atau daya kerja pembatalan, apabila salah satu pihak setelah pembatalan tidak melaksanakan kewajibannya (mengembalikan apa yang telah diperolehnya), maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan revindikasi (Pasal 574 KUHPerdara) ke peradilan umum untuk pengembalian barang miliknya, atau gugat perorangan atas dasar pembayaran yang tidak terutang (Pasal 1359 *onverschuling betaling* KUHPerdara).

¹⁰⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, hlm. 293.

C. Cacat Prosedur

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh persyaratan materil (substansif) dan formil (prosedural) pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta otentik, dan kesalahan akan prosedur tersebut dapat dibuktikan dengan nyata, maka akta tersebut dapat diajukan kepada pengadilan dan apabila terbukti ada prosedur yang salah, maka pengadilan dapat menyatakan akta otentik tersebut sebagai akta di bawah tangan. Apabila kadar pembuktian akta otentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada majelis hakim untuk menilai kebenaran akta tersebut.

Menurut Pasal 1869 KUHPerdara dijelaskan bahwa suatu akta Notaris yang dikualifikasi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dikarenakan:

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan membuatnya atau tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan.
2. Cacat dalam bentuknya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, juga memberikan kualifikasi suatu akta otentik yang dapat menurun nilai

pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan, karena pelanggaran terhadap ketentuan di bawah ini:

1. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu tidak dibacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
2. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu, jika Notaris pada akhir akta tidak mencantumkan penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan, karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta.
3. Melanggar ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan merujuk kepada Pasal 39 dan 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39 dan 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

4. Melanggar ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.¹⁰⁵

Akta otentik yang telah melanggar ketentuan tersebut di atas akan mengakibatkan turunnya kekuatan pembuktian yang semula akta otentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dengan unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 dan 3 S. 1867 Nomor 29, Pasal 288-290 R.Bg dan Pasal 1875-1877 KUHPerdota.

Akta tersebut tetap mengikat selama belum ada keputusan dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang pada amar putusannya menyatakan bahwa akta Notaris telah melanggar salah satu unsur tersebut sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2

¹⁰⁵ Habib Adjie (II), Op. Cit, hlm. 173-175.

Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akta menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹⁰⁶

D. Penerapan Asas Praduga Sah

Akta notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap akta notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechmatigheid*),¹⁰⁷ maksudnya adalah dengan asas ini setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *Presumptio iustae Causa* yang maksudnya keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.¹⁰⁸

Asas ini dapat dijadikan dasar dalam melakukan penilaian terhadap keabsahan akta notaris. Akta notaris dianggap sah (mempunyai nilai pembuktian yang penuh) sampai dengan memperhatikan kriteria:

1. Adanya pihak lain yang menyangkal keabsahan akta notaris dan dapat membuktikan akta tersebut tidak sah.
2. Penyangkalan akta tersebut dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan umum atau pengadilan agama, sepanjang

¹⁰⁶ M. Luthfan Hadi Darus, Op. Cit, hlm. 110.

¹⁰⁷ Habib Adjie (II), Op. Cit, hlm. 80.

¹⁰⁸ Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah Seri ke-1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi* (Edisi II dengan revisi), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 118,

menyangkut penerapan hukum Islam seperti dalam hal akta pembagian warisan menurut hukum Islam, hibah, wasiat, perjanjian perkawinan, ekonomi syariah atau akta-akta notaris yang dibuat dalam bidang muamalah.

Asas praduga sah secara *implicit* terdapat dalam penjelasan umum Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan.

Setiap akta otentik yang dibuat oleh notaris harus dianggap akta yang sah sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dalam menilai suatu akta tersebut sah atau tidak, para pihak maupun notaris tidak berwenang untuk itu, akan tetapi yang berwenang melakukan penilaian terhadap akta tersebut merupakan kewenangan pengadilan dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan agama maupun pengadilan umum.¹⁰⁹

Selama gugatan masih dalam proses pemeriksaan di pengadilan, maka akta tersebut masih menjadi akta otentik yang sah dan mengikat para pihak yang ada di dalamnya, sampai ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

¹⁰⁹ Habib Adjie (II), Op. Cit.

Putusan pengadilan melalui keputusan yang dibuat oleh hakim adalah suatu pernyataan hakim, sebagai pejabat negara yang diberikan wewenang untuk itu diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menghakimi atau menyelesaikan suatu perkara. Suatu konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan dipersidangan oleh hakim. Putusan yang diucapkan hakim dipersidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonnis*).¹¹⁰

Kedudukan akta notaris dan akibat hukumnya serta upaya untuk melakukan pembatalan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, tidak dapat dilakukan secara bersamaan, tapi hanya berlaku satu saja. Jika akta notaris diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai hukum tetap atau akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta notaris balat demi hukum atau akta notaris dibatalkan para pihak sendiri dengan aktar notaris lagi, maka pembatalan akta notaris lain tidaklah berlaku.¹¹¹

E. Tindak Pidana Pemalsuan

Pemidanaan termasuk juga sebagai salah satu kebijakan atau politik hukum. Menurut Jan Remmelink, pemidanaan adalah pengenaan secara sadar dan matang suatu azab instansi yang berwenang kepada

¹¹⁰ Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata, Class Action, Arbitrase dan Alternatif Serta Mediasi*, PT. Grafiti, Bandung, 2007, hlm.108.

¹¹¹ Habib Adjie (II), hlm, 81.

pelaku yang bersalah melanggar suatu aturan hukum,¹¹² sedangkan Sudarto mengatakan bahwa pidana merupakan penetapan pidana dan tahap pemberian pidana. Pendapat ahli lainnya yang menjabarkan gambaran mengenai bagaimana pidana itu masih banyak, namun pada intinya tetap berfokus pada proses pelaksanaan pidana, yang mana proses inilah yang kemudian akan dilewati oleh pelaku tindak pidana (narapidana) sebagai suatu bentuk nestapa atas perbuatan yang dilakukannya.

Tindak pidana yang dapat diterapkan terkait pembuatan akta yang tidak sesuai ketentuan dapat diuraikan sebagai berikut:

Pasal 263 KUHP

- (1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.

¹¹² Marlina, *Hukum Penitensier*, Rafika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 33.

- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.¹¹³

Pasal 266 KUHP

- (1) Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar atau tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.¹¹⁴

Pihak yang terkait dengan tindak pidana pemalsuan dapat juga dipidana sebagai penyertaan dalam tindak pidana, sebagaimana ketentuan:

Pasal 55 KUHP

- (1) Dipidana sebagai pelaku tindak pidana:

¹¹³ *Kitab Lengkap KUHPerdata, KUHAPerdata, KUHP, KUHP dan KUHD*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2014, hlm. 550.

¹¹⁴ *Ibid*, hlm. 551.

1. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan;
2. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

(2) Terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya.

Pasal 56 KUHP

Dipidana sebagai pembantu kejahatan:

1. Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan;
2. Mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian tesis ini, maka penulis mengambil kesimpulan yang merupakan hasil kajian dan analisis dari rumusan masalah dalam Bab II, III dan IV sebagai berikut:

1. Pengaturan untuk mewujudkan akta notaris sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh atau sebagai bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah merumuskan tentang kewenangan Notaris dalam membuat akta dan persyaratan pembuatan akta dihadapan Notaris, yang merupakan implementasi dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang salah satunya harus memenuhi asas kedayagunaan dan kehasilgunaan yang diartikan bahwa setiap peraturan perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan berbangsa dan bernegara, terutama kebutuhan akan kepastian hukum terkait sesuatu hal yang diperjanjikan.

2. Penyimpangan dalam praktik pembuatan akta dihadapan Notaris masih terjadi dengan berbagai cara seperti, pembuatan akta tidak dihadiri para penghadap, penandatanganan minuta akta dari salah satu penghadap dipalsukan, merubah sebahagian isi akta dengan cara coretan dan penghapusan, kemudian dilakukan pengetikan ulang tanpa diketahui salah satu penghadap dan penerbitan salinan akta tanpa adanya minuta akta.
3. Kebijakan hukum yang sudah tersedia sebagai konsekuensi dari penyimpangan dalam pembuatan akta yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, adalah dapat dibatalkan dalam hal unsur subjektif sesuai Pasal 1320 KUHPerdara tidak dipenuhi, batal demi hukum dalam hal unsur objektif tidak dipenuhi, terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dalam hal cacat prosedur pembuatan akta, dan penerapan pidana terkait dugaan tindak pidana pemalsuan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 263, Pasal 266 KUHP.

B. Saran

Sebagai rekomendasi atas kesimpulan dalam tulisan ini, maka diberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam rangka mewujudkan akta Notaris sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh atau sebagai bukti yang sempurna terhadap

para pihak dalam suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris, maka masih dibutuhkan penyempurnaan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, atau setidaknya perlu dibuat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tata cara pembuatan akta yang memiliki kemampuan untuk menjamin bahwa para penghadap dalam pembuatan suatu akta adalah benar-benar para pihak yang akan menyatakan kehendak dalam bentuk suatu perjanjian.

2. Bahwa Notaris hendaknya diberikan kewenangan untuk memastikan bahwa para penghadap dalam akta adalah benar-benar para penghadap yang datang menyatakan kehendak dihadapan Notaris, dengan cara memanfaatkan perkembangan teknologi identifikasi yang diintegrasikan dengan sistem data kependudukan nasional (e-KTP), sehingga sebelum dilakukan pembuatan akta, terlebih dahulu dilakukan tahapan pencocokan data penghadap dengan basis data kependudukan, yang dapat dilakukan dengan cara melakukan identifikasi fisik, seperti identifikasi sidik jari atau kornea mata, bagi Notaris yang tidak melaksanakan sesuai ketentuan akan diberikan sanksi administratif yang sangat tegas, sehingga memiliki efek pencegahan untuk tidak melakukan suatu tindakan yang tidak sesuai ketentuan dalam pembuatan akta dihadapan Notaris.

3. Dalam hal diketahui bahwa penghadap yang tercantum dalam suatu akta tidak benar-benar menghadap kepada Notaris untuk menyatakan kehendak, melainkan terdapat suatu keadaan yang mengandung kepalsuan, maka diharapkan ada suatu ketentuan yang mengatur terhadap akta yang sedemikian harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, tanpa harus menunggu putusan pengadilan untuk menyatakan suatu akta dibatalkan atau batal demi hukum, dalam rangka meminimalisir potensi kerugian berkelanjutan, terkait penggunaan akta yang dibuat secara tidak sah.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Adjie, Habib, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris, Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Duta Nusindo Semarang, Semarang, 2018.
- _____ (II), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.
- Darus Mariam Badruzaman, dkk, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Cet 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Djamali, Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016.
- Efendi Jonaedi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, 2016.
- Efendi Paulus Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah Seri Ke 1; Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (Edisi II dengan revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Erwin, Muhammad, *Filsafat Hukum Refleksi Kritis terhadap Hukum dan Hukum Indonesia (dalam Dimensi Ide dan Aplikasi)*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2015.
- Harahap Krisna, *Hukum Acara Perdata dan Clas Action, Arbitrase dan Alternatif serta Mediasi*, PT. Grafiti, Bandung, 2007.
- Herdoko Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2013.
- HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.

HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2014.

_____, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

_____, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Radja Grafindo, Jakarta, 2015.

_____, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Kansil C.S.T, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Kartika Elsi Sari & Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*.

Latif Abdul dan Hasbih Ali, *Politik Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Lubis, M. Solly, *Filsafat dan Ilmu Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Luthfan M. Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Mahfud MD. Mohd, *Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 1999.

Manullang, E. Fernando M., *Mengenai Hukum Berkeadilan (Tinjauan Hukum Kodrat dan Antimoni Nilai)*, Kompas, Jakarta, 2007.

Marlina, *Hukum Penitensier*, Rafika Aditama, Bandung, 2011.

Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999.

_____, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.

M. Friedman Lawrenc, *The Legal System; A Social Science Prespective*, Russel Sage Foundation, New York, 1975.

Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Nawawi Barda, Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Pasaribu Chairuman & Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Prasetyo Teguh dan Abdul Halim Barkatullah, *Politik Hukum Pidana: Kajian Kebijakan Kriminalisasi dan Dekriminalisasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005.

Rahardjo, Satjipto *Sosiologi Hukum Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*, Yogyakarta, Genta Publishing, 2010.

Soekanto Soerjono, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Bandung, Alumni, 1982.

_____ dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Tahun 2010.

Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.

Syaifuddin Muhammad, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ikhtiar, Jakarta, 1957.

_____, E. dan Moh. Saleh Djindang, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, PT. Ichtiar Baru dan Sinar Harapan, Jakarta, 1989.

Wigniyodipuro Sunaryo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1979.

Yahanan Annalisa, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggul Mandiri Publishing, Malang, 2009.

B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

C. Internet

<https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada tanggal 22 Pebruari 2019 pukul 11.09 Wib.

<https://bh4kt1.wordpress.com/2010/12/30/otentisitas-suatu-akta-otentik/> diakses pada tanggal 22 April 2019 pukul 10.15 Wib.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 525 / Pid. B / 2013 / PN. BKS tanggal 06 Nopember 2013.

Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 85 / PID / 2015 / PT. PLG tanggal 08 September 2015.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 84 / PID / 2014 / PT. YYK tanggal 29 September 2014.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1003 K / PID / 2015 tanggal 18 Nopember 2015.