

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Sejarah Notaris di Indonesia

Sejarah awal mula Notaris di Indonesia yaitu berawal dari abad ke - 17 tepatnya pada tanggal 27 Agustus 1620. Orang yang pertama kali diangkat sebagai Notaris di Indonesia yaitu *Melchior Kerchem* yang merupakan salah satu sekretaris *College van Schenpenen* yang bertugas di Jakarta yang menjadi seorang *Notries Publicus*. Dengan adanya keberadaan Notaris di Indonesia dapat mempermudah warga Hindia Belanda terutama warga eropa timur asing dalam membuat dokumen legal di Ibukota.¹

Pada umumnya seorang Notaris yang diangkat adalah warga Negara keturunan Eropa dan Timur asing, alasannya karena masyarakat pribumi kita ketahui banyak tidak mendapatkan pendidikan dengan sekolah tinggi ataupun menempuh pendidikan yang layak. Meskipun demikian dengan alasan kurangnya mendapatkan pendidikan yang layak bagi masyarakat pribumi, sebagian juga masyarakat pribumi ada yang bekerja sebagai pegawai di kantor notaris.²

Diabad ke 21 tepatnya di era globalisasi saat ini perkembangan Notaris mengalami kemajuan yang sangat pesat baik dari segi keilmuan, ekonomi, social budaya, hukum politik dan lingkungan. Perkembangan jaman saat ini perlunya perlindungan kepastian hukum yang kuat mengenai permasalahan hukum keperdataan dibidang akta sebagai kebutuhan untuk

¹ <http://respository.unisulla.ac.id>

² Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta, hlm.27

memenuhi alat bukti secara tertulis. Hal ini notaris yang merupakan profesi hukum keperdataan dibidang pembuatan akta yang bersifat otentik dan dapat menjaga suatu kerahasiaan dalam pembuatan akta yang dibutuhkan oleh para pihak.

Peraturan yang mengatur mengenai jabatan notaris di Indonesia dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta yang bersifat otentik yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2.2 Pengertian Notaris

Secara hukum pekerjaan pembuatan akta yang bersifat rahasia dan dapat dipercaya oleh para pihak yaitu Notaris. Perlu diketahui bahwa Notaris berasal dari nama notarius yang digunakan sebagai sebutan untuk seorang penulis cepat atau stenografer. Karena profesi Notaris diharapkan memiliki peran dan posisi yang bersifat netral, oleh karena itu seorang Notaris tidak dapat memiliki kedudukan di lembaga eksekutif, legeslatif, dan yudikatif.

Istilah Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan notarity, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan Van Notaris. Notaris mempunyai peran yang sangat penting dalam lintas hukum, khususnya dalam permasalahan hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan

sebagai pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.³

Notaris adalah pejabat umum yang berperan menjalankan sebagian dari fungsi publik dan Negara, khususnya pada hukum perdata yang mengerjakan suatu bentuk akta yang bersifat otentik mengenai perjanjian, perbuatan, dan ketetapan yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

Seorang notaris merupakan pejabat yang berasal dari lulusan pendidikan hukum yang telah memiliki lisensi dari pemerintah untuk melakukan tindakan hukum, yang dapat menjadi saksi-saksi dari penandatanganan sebuah dokumen penting. Untuk menjadi seorang Notaris harus memenuhi persyaratan sebagaimana persyaratan menjadi seorang Notaris telah ditetapkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁴.

Notaris salah satu pekerjaan dibidang hukum keperdataan sebagai pejabat umum yang di angkat dan diberhentikan oleh pemerintah yang diberi wewenang untuk dapat memberikan pelayanan kepada seluruh masyarakat untuk dapat membantu mengenai permasalahan perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang merupakan sebagai kewenangan dari Notaris. Seorang yang berprofesi sebagai Notaris sudah terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, tetapi jika Notaris pensiun maka tidak dapat menerima gaji dan upah pensiun perbulannya dari pemerintah, dan

³ Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hal :33.

⁴ Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

memperoleh gaji dari honorarium atau free dari kliennya selama masa aktif jabatannya.⁵

Berdasarkan Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tentang Notaris yaitu :

- a. Penguatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris, antara lain adanya surat keterangan dari dokter dan psikiater serta perpanjang jangka waktu menjalani magang 12 (dua belas) bulan menjadi 24 (dua puluh empat) bulan.
- b. Penambahan kewajiban, jabatan merangkap jabatan dan alasan pemberhentian sementara Notaris.
- c. Pengenaan kewajiban kepada calon Notaris yang melakukan magang.
- d. Pembentukan dewan kehormatan Notaris.
- e. Penguatan dan Penegasan Organisasi Notaris.
- f. Penguatan fungsi, wewenang dan kedudukan majelis pengawas.

2.3 Tugas dan Kewenangan Notaris

Tugas dari Notaris selain membuat akta otentik, Notaris juga memiliki tugas untuk melakukan pendaftaran dan meng sahkan akta–akta maupun surat–surat yang dibuat dibawah tangan.⁶Selain itu juga notaris memiliki peran dalam tugas nya sebagai pejabat umum yang dapat memberikan nasihat dan konsul penjelasan mengenai peraturan perundang–undang kepada pihak yang bersangkutan. Namun tugas pokok Notaris ialah

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), halm : 16

⁶ R.Soegondo Notodisoerjo,1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 142.

membuat akta otentik, baik yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan maupun keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukan.

Segala pekerjaan maupun tugas yang diberikan harus bersifat secara bertanggung jawab dalam melakukan segala pekerjaan, oleh karena itu setiap tugas yang diikuti harus diikuti dengan kewajiban kewenangan yang diberikan dengan prinsip dapat terselesaikan dengan baik dan penuh tanggung jawab. Notaris selain bertugas membuat akta otentik, Notaris memiliki kewenangan dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum, adapun kewenangan dari Notaris yaitu :

a. Kewenangan Umum

Sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris secara umum. Adapun kewenangan Notaris secara umum yaitu :

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.

b. Kewenangan Khusus

Kewenangan khusus Notaris dapat dilihat dalam pasal 15 ayat (2) Undang–Undang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk dapat melakukan tindakan Hukum tertentu, yaitu:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus.
 2. Membukukan surat–surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus.
 3. Membuat salinan (*copy*) asli dari surat–surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
 5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 7. Membuat akta risalah lelang.
- c. Kewenangan yang akan ditentukan dikemudian

Pasal 15 ayat (3) Undang–Undang Jabatan Notaris yang dimaksud kewenangan yang akan ditentukan dikemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang dikemudian(*ius constituendum*). Wewenang Notaris yang akan ditentukan dikemudian

merupakan wewenang yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang-Undangan.⁷

2.4 Jenis – Jenis Akta Notaris

Berdasarkan pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa ada dua bentuk akta yang dibuat oleh Notaris yaitu Relas Akta (Akta pejabat) dan akta yang dibuat dihadapan Notaris (Partij Akta). Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dimana pejabat tersebut menjelaskan apa yang dilihatnya dan apa yang dilakukannya. Sehingga, inisiatif tersebut tidak datang dari orang namanya yang tercantum dalam surat itu. Pembuatan akta pejabat (Relas akta) merupakan tanggung jawab penuh dari Notaris karena Notaris menyatakan dalam akta tersebut apa yang dilihat dan dilakukannya pada saat peristiwa hukum itu terjadi.

Akta Pejabat (Relas Akta) tidak memiliki pembeding seperti akta otentik, selain tidak memiliki akta pejabat, Notaris juga tidak diperbolehkan mengeluarkan putusan atau tuntutan selama Notaris tersebut dibuat. Dokumen ini juga dikenal sebagai protokol, yang merupakan dokumen yang dibuat oleh Notaris. Berisi tentang keterangan otentik tentang perbuatan yang dilakukan oleh Notaris atau keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai notaris.

Sebaliknya, akta yang dibuat di hadapan Notaris (partij akta) adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan akta itu dibuat atas

⁷ Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

permintaan para pihak sehingga akta partij dibuat oleh seorang Notaris, sesuai dengan kebutuhan para pihak.⁸

2.5 Bentuk Akta Notaris dan Fungsi Akta Notaris

Akta notaris merupakan akta yang bersifat otentik, banyak yang belum mengetahui bagaimana teknik pembuatan akta yang dikerjakan oleh seorang notaris pada saat membuat akta yang dibutuhkan oleh para pihak. Perlu diketahui bahwa seorang Notaris dalam membuat akta harus berdasarkan teknik bentuk akta yang telah diatur dalam Undang–Undang Jabatan Notaris. Hal ini sesuai dengan pasal 38 Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, adapun bentuk akta yang dimaksud sebagai berikut :⁹

a) Awal Akta atau kepala Akta yang memuat:

1. Judul Akta ;
2. Nomor Akta ;
3. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun , dan
4. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

⁸ <https://bizlaw.co.id/macam-macam-akta-notaris>.

⁹ Pieter Latumeten, *Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan Aplikasinya Dalam Akta Notaris*, Jakarta(*Bahan Ajar Ujian Pengangkatan Notaris*, Jakarta, 2018),Hal.4.

b) Badan Akta, yang memuat:

1. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan / atau orang yang mereka wakili;
2. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
3. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan; dan
4. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal;

c) Akhir atau Penutup Akta, yang memuat;

1. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau pasal 16 ayat (7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
2. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila;
3. Nama lengkap, tempat tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
4. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Selain bentuk teknik pembuatan akta, akta Notaris memiliki fungsi. Menurut Mertokusumo menjelaskan bahwa akta Notaris mempunyai fungsi sebagai berikut :¹⁰

1. Fungsi formil (*Formalitas causa*) yang berarti bahwa untuk lengkap atau sempurna (bukan untuk sahnyanya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta .
2. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifatnya tertulis suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi hanya dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Dari pendapat Mertokusumo dapat disimpulkan bahwa akta Notaris mempunyai tiga fungsi yaitu :¹¹

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai kehendak para pihak.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Suatu Hukum Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.119

¹¹ Sjaifurachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*,: Mandar Maju, Bandung , hal 115

2.6 Alasan Pembatalan Akta Notaris

Pembatalan akta Notaris berdasarkan UUN (Undang–Undang Jabatan Notaris) yang pada umumnya sama halnya dengan pembatalan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1266–1267 tentang pembatalan suatu perjanjian, jika adanya suatu akta yang akan dibatalkan oleh para pihak mengakibatkan perbuatan hukum menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukum. Berikut alasan pembatalan yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta yaitu :¹²

a) Tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian

Syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu harus adanya kesepakatan, cakap dalam hukum, sautu hal tertentu dan sebab yang halal. Menurut Prof. Subekti jika syarat pertama dan kedua sebagai syarat subjektif apabila subjek hukum yang mengadakan suatu perjanjian tidak terpenuhi maka salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka dapat batal demi hukum.

b) Ketidackapakan absolut

Kecakapan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata. Ketidackapakan dalam KUH Perdata dibedakan menjadi dua yaitu :

¹² Pieter E. Latumeten, 2011, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, : Tumas Press, Jakarta , hal:45

- a. Ketidakkakapan absolut maksudnya ketidakkakapan karena keadaan atau kenyataan. Contohnya orang yang sakit Ingatan (ODGJ) atau direksi yang melakukan tindakan *ultra vires*.
- b. Ketidakkakapan relatif maksudnya ketidakkakapan menurut hukum secara yuridis. Contohnya anak dibawah umur atau belum dewasa atau perbuatan direksi yang memerlukan persetujuan menurut anggaran dasar tetapi dilakukan tanpa persetujuan.
- c) Bertentangan dengan Undang–Undang, ketertiban umum atau kesusilaan Bertentangan dengan ketertiban umum maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan asas pokok dari tatanan masyarakat sedangkan bertentangan dengan kesusilaan yaitu perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan yang dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu.
- d) Terpenuhinya peristiwa hukum dalam perjanjian syarat batal Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum.
- e) Ketidakkakapan relatif Undang–Undang Jabatan Notaris sebagai produk hukum nasional yang mengacu pada pancasila dan UUD 1945 sebagai landasan konsitusional, telah mengatur batas kedewasaan atau kriteria

kecakapan dalam akta, sebagai mana dituangkan dalam pasal 39 Ayat (1) UUJN yang paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap untuk dapat melakukan perbuatan hukum.

f) Cacat kehendak

Cacat kehendak yang dirumuskan dalam pasal 1321 KUH Perdata yaitu:

1. Adanya kekhilafan/kesesatan (*dwaling*)
2. Adanya paksaan (*dwang*)
3. Adanya penipuan (*bedrog*)

g) Wanprestasi sebagai syarat batal

Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) dan dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalanya harus dimintakan kepada hakim.

h) Menilai Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah

Asas praduga sah untuk akta Notaris sudah ditentukan dalam Pasal 84 UUJN, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan tidak diperlukan lagi, maka kebatalan akta Notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Maka berlaku pula asas praduga sah.

Asas praduga sah merupakan asas yang berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, yang merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya notaris membuat akta secara lahiriah, formal,

materil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris, dan asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat¹³.

Asas praduga sah berlaku dengan ketentuan jika atas akta notaris tersebut tidak pernah diajukan pembatalan oleh para pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta notaris tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau tidak batal demi hukum atau tidak dibatalkan oleh para pihak sendiri.

2.7 Sebab Degradasi Kekuatan Bukti dan Batalnya Akta Notaris

Mengenai faktor–faktor penyebab terdegradasinya akta Notaris sebagai alat bukti yang kuat dan terpenuhi, serta batalnya akta Notaris, pada dasarnya dapat disebabkan oleh beberapa hal. Salah satu diantaranya diatur di dalam ketentuan Pasal 1886 KUH Perdata yang dirumuskan: “Akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang–undang dibuat oleh dan dihadapkan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, agar suatu akta mempunyai stempel otentisitas harus dipenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal ini yaitu :

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapkan seorang pejabat umum;

¹³ Habib Adjie, *Loc.Cit.* , hal:86

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang – Undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapkan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pasal ini hanya merumuskan arti kata otentik dan tidak menyebutkan siapa pejabat umum itu, bagaimana bentuk aktanya dan kapan pejabat umum itu berwenang, secara implisit pasal 1868 KUHPerdara menghendaki adanya undang–undang yang mengatur tentang pejabat umum dan bentuk aktanya. Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris merupakan satu – satunya undang–undang oraganik yang mengatur Notaris sebagai pejabat umum dan bentuk akta Notaris.

Selanjutnya mengenai kewenangan Notaris selaku pejabat Umum di atur dalam pasal 15 Ayat (1) Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang–undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam bentuk akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta–akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang–undang.

Notaris mempunyai kewajiban menciptakan otentisitas dari akta yang dibuat oleh atau dihadapannya dan otentisitas aktanya. Otentisitas akta ini hanya dapat tercipta apabila syarat–syarat formal atau syarat–syarat bentuk *gebruik in de vorm* yang ditentukan dalam Undang–Undang Jabatan Notaris terpenuhi, dan otentisitas ini tidak ditentukan oleh peraturan perundangan lainnya.

Otentisitas akta ini hanya dapat tercipta apabila syarat–syarat formal atau syarat–syarat bentuk *gebruik in de vorm* yang ditentukan dalam undang–undang jabatan Notaris terpenuhi, dan otentisitas ini tidak ditentukan oleh peraturan perundangan lainnya.

Hilangnya Otentisitas atau batalnya suatu akta Notaris dapat menimbulkan akibat yang bervariasi kepada pihak yang berkepentingan yaitu :¹⁴

1. Hilangnya Otentisitas akta atau akta Notaris ikut batal, dan tindakan hukum yang tertuang didalamnya ikut batal, hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang oleh undang–undang diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik misalnya akta pendirian perseroan terbatas.
2. Hilangnya otentisitas akta (akta Notaris tidak batal) atau perbuatan hukum yang tertuang didalamnya ikut batal. Hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh undang–undang untuk dituangkan didalam suatu akta otentik, tetapi pihak–pihak menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan

¹⁴ Irfan Fachruddin, *Kedudukan Notaris dan akta – aktanya dalam sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan nomor 122, 1994, hal. 148.

suatu akta otentik, supaya dapat diperoleh suatu pembuktian yang kuat.

3. Akta tetap memiliki otentisitas (akta Notarisnya batal) atau tindakan hukum yang tertuang didalamnya batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terjadinya cacat dasar hak yang menjadi objek perjanjian. Contoh misalnya Jual beli dilakukan atas bukti palsu.

Dalam suatu hal perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik, dan jika akta tersebut kehilangan otentisitas karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam pasal 1869 KUH Perdata Jo Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta tersebut tetap berfungsi sebagai akta yang dibuat dibawah tangan bila akta tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, Notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung gugat hukumnya melalui pasal 1365 KUH Perdata. Berlakunya degradasi kekuatan bukti akta Notaris menjadi akta dibawah tangan pada umumnya sejak adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap(*inkracht*).

Cacatnya akta Notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta Notaris dan ditinjau dari sanksi atau akibat hukum dari kebatalan dapat dibedakan menjadi :

1. Batal demi hukum *van rechtswege nietig*.
2. Dapat dibatalkan *vernietigbaar*.
3. Non *existent*.

Akibat hukum dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent*, yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut yaitu :¹⁵

1. Batal Demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

¹⁵ Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Citra Aditiya Bhakti, Bandung, 2007, hal. 363 - 389

3. *Non existent*, yaitu akibat perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau *non existent* yang disebabkan tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur, atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Didalam yurisprudensi¹⁶ maupun didalam doktrin dapat ditentukan bahwa yang dimaksud dengan kebatalan absolut adalah perbuatan hukum yang batal demi hukum, yaitu atas perbuatan hukum tidak mempunyai akibat hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan kebatalan relatif adalah perbuatan hukum yang dapat dibatalkan dimana keadaan dapat dibatalkannya atau disahkannya perbuatan hukum digantungkan pada keinginan satu pihak.

Rasio dari kebatalan, apabila pelanggaran ketentuan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan umum, maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum atas batal absolut. Sedangkan apabila pelanggaran suatu ketentuan dimaksudkan untuk melindungi orang tertentu atau kelompok tertentu, maka akibatnya adalah dapat dibatalkan atau batal relatif. Degradasi akta Notaris dari akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat hukum akta Notaris yang mengakibatkan akta Notaris

¹⁶ Ahmad Kamil, M. Fauzan, *Kaidah-kaidah Hukum Yurisprudensi*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hal 11-12

Yurisprudensi adalah putusan yang berasal dari hakim untuk menghadapi suatu perkara yang tidak diatur dalam UU dan dijadikan sebagai pedoman bagi para hakim yang lain untuk menyelesaikan suatu perkara yang sama.

dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang–undangan.

2.8 Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Cacat Hukum

Seorang Notaris dapat bertanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah. Terkait dengan Kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout*. *Beroepsfout* merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap kesalahan, kesalahan tersebut dilakukan dalam dilakukan oleh para professional dengan jabatan–jabatan khusus, yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris.¹⁷

Defenisi kesalahan secara umum dapat ditemukan dalam bidang hukum pidana. Dalam hukum pidana, seseorang yang dinyatakan bersalah harus memenuhi unsur–unsur sebagai berikut:¹⁸

1. Mampu bertanggung jawab;
2. Sengaja atau alpa;
3. Tidak ada alasan pemaaf.

Kemampuan bertanggung jawab merupakan keadaan normalitas psiskis dan kematangan atau kecerdasan seseorang yang membawa kepada tiga kemampuan yaitu :¹⁹

1. Mampu untuk mengerti nilai dan akibat–akibatnya sendiri
2. Mampu untuk menyadari bahwa perbuatan itu menurut pandangan masyarakat tidak diperbolehkan.

¹⁷ Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju. Bandung. Hal. 173

¹⁸ E.Y Kanter dan S.R Sianturi, *Asas – asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM – PTM, Jakarta, 1982, hal 166.

¹⁹ Habib Adjie, *Op. Cit*, hal 173

3. Mampu untuk menentukan niat dalam melakukan perbuatan itu.

Dalam praktek lebih banyak ditemui seorang notaris yang akan membuat akta cenderung menganggap akta yang dibuat sudah sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap melakukan perbuatan hukum, ada objek dan causa yang diperbolehkan.

Hal ini selaras dengan pendapat Koeswadji, bahwa akibat suatu kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan *onvoldoende kennis*, kurangnya pengalaman *onvoldoende ervaring* dan kurangnya pengertian *onvoldoende inzicht*.²⁰ Sebagai contoh seseorang membeli tanah pertanian dengan mengatasnamakan saudaranya mengingat adanya larangan pemilikan tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya.

Kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham.²¹ Sedangkan kealpaan (*culpa*) merupakan terjadinya perbuatan karena sama sekali tidak terpisirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikannya, dan ini disebabkan kurang hati-hati, dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Persyaratan khusus bagi seorang Notaris yang membuat akta yang cacat hukum, dinyatakan bersalah dalam menjalankan jabatannya hal ini dikaitkan dengan adanya penyalahgunaan hak dan wewenang. Dengan kata

²⁰ Koeswadji dalam Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and studies Of Business Law, Yogyakarta, 2003, hal. 98.

²¹ Moeljatno, *Asas – asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, Hal.166.

lain seseorang Notaris dalam hal ini dianggap bersalah, karena adanya perbuatan penyalahgunaan wewenang dalam jabatan, jabatan mana diberikan oleh Undang–Undang Jabatan Notaris, sehingga yang dibicarakan bukan bukan mengenai kesalahan yang sifatnya umum, sifat umum yang dimaksud tidak hanya berbicara mengenai kesalahan seorang Notaris, tetapi juga kesalahan orang lain pada umumnya.