



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Dedy Prasetyo Winarto, S.H.

Tempat/Tanggal Lahir : Blitar/ 14 Juni 1977

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Jalan Pahlawan I No. 7 Kedungwaru Tulungagung

Nama Orang Tua : Ayah : Aki Kusumo (Alm.)

Ibu : Miratin

Pendidikan :

1. Sekolah Dasar Negeri Jati II di Kabupaten Blitar (lulus Tahun 1989)
2. Sekolah Menengah Pertama Negeri Odanawu di Kabupaten Blitar, Jawa Timur (Lulus Tahun 1992)
3. Sekolah Teknik Mesin negeri di Tulungagung, Jawa Timur (Lulus Tahun 1996)
4. Fakultas Teknik Management Industri, Universitas Kadiri, Kediri, Jawa Timur (Lulus Tahun 2002)
5. Fakultas Hukum Universitas Darul Ulum di Jombang, Jawa Timur (Lulus Tahun 2012)
6. Magister Ilmu Hukum UNISKA, Kediri Jawa timur (Lulus Tahun 2013)
7. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, Jawa Timur (Lulus Tahun 2015)



RINGKASAN

Kewenangan Notaris yaitu membuat akta Otentik sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 15 yaitu 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, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau didelegasikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, notaris juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan salinan akta berdasarkan minuta 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". Hal ini telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2014. Sehingga dilihat dari ketentuan ini, maka salinan akta harus memiliki bunyi yang sama dengan minuta akta. Apabila tidak memiliki bunyi yang sama maka salinan akta tersebut dapat batal demi hukum. Sedangkan berkaitan dengan keabsahan perjanjian, maka perjanjian tersebut juga dapat dinyatakan batal demi hukum sepanjang ada kesepakatan dari para pihak untuk membatalkannya karena mengakibatkan kerugian bagi para pihak dan mengandung unsur kekhilafan dan penipuan dan terhadap notaris yang melakukan pelanggaran kewajiban terhadap jabatannya tersebut telah ditentukan dalam UU Nomor 2 Tahun 2014, Kode Etik Notaris dan dapat pula diminta pertanggungjawabannya secara administrasi, perdata dan pidana. Untuk menghindari pelanggaran-pelanggaran terhadap jabatannya khususnya dalam membuat akta otentik, maka notaris hendaklah berpijak pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait, karena akta otentik yang dibuatnya akan mempengaruhi kepastian hukum hak dan kewajiban subyek hukum sehingga dapat mengurangi timbulnya permasalahan dan konflik yang disebabkan dari alat bukti yang cacat hukum, baik secara yuridis maupun teknis dan administratif. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan filosofis.

Kata Kunci: Notaris, Minuta Akta Dan Salinan Akta



SUMMARY

Notary authority which create authentic deed as defined in the Law Notary Notary Article 15 is authorized to make authentic act on all deeds, agreements, and provisions required by legislation and / or desired by stakeholders to be declared in an authentic deed , ensure certainty the date of deed, saying certificates, giving grosse, copy, and official copies, all of it along the deeds of making it not also be assigned or excluded to other officials or any other person specified by law. In addition, the notary also have an obligation to issue a copy of the deed by deed minuta. A copy of the deed is word-for-word copy of the entire Act and in the Act listed bawah Salinan phrase "A copy of the same is given as a sound". This has been regulated in Article 16 paragraph (1) letter d of Law No. 2 of 2014. So seen from this provision, then a copy of the certificate must have the same sound as the deed minuta. If it does not have the same sound can then copy the certificate null and void. Meanwhile, with regard to the validity of the agreement, then the agreement can also be declared null and void all the existing agreement of the parties to cancel because it causes damages to the parties and contains elements of oversight and fraud and to the notary who violates the obligations of the office has been specified in the Act No. 2 In 2014, the Notary Code and can also be held accountable in administrative, civil and criminal. To avoid violations of his position, especially in making authentic act, the notary should be grounded in the provisions of relevant laws and regulations, because the authentic deed he made would affect the legal certainty of rights and obligations of legal subjects so as to reduce the incidence of problems and conflicts resulting from tool legally flawed evidence, both legally and technically and administratively.

The method used in this paper is a normative juridical research method with the approach of legislation and philosophical.

Keywords: Notary Minuta Deed and Deed Copies



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **Konsekuensi Yuridis Salinan Akta yang Tidak Sama Bunyinya Dengan Minuta Akta Terhadap Keabsahan Perjanjian.**

Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Pembahasan tesis ini pada intinya mengenai pengaruh salinan akta notaris yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta terhadap keabsahan perjanjian sehingga diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangsih solusi bagi masyarakat pada umumnya dan notaris pada khususnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dalam hal materi maupun segi penulisan sehingga segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan senang hati. Penulis memohon maaf apabila dalam penulisan tesis ini masih dijumpai adanya kesalahan. Semoga diantara kekurangannya, tesis ini dapat bermanfaat bagi semua.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. I. M. Bisri, selaku Rektor Universitas Brawijaya periode 2014-2018.
2. Bapak Dr. Rachmad Safa at, SH., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya .
3. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.E, S.H, M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya
4. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.E, S.H, M.Hum., selaku pembimbing utama, atas segala kesabaran, ketelitian, bimbingan dan petunjuk yang diberikan selama proses penulisan tesis ini.
5. Ibu Dr. Lucky Endrawati, S.H., M.H., selaku pembimbing kedua, atas segala kesabaran, ketelitian, bimbingan dan petunjuk yang diberikan selama proses penulisan tesis ini.



6. Seluruh Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang yang telah memberikan banyak ilmu dan membantu penulis sampai terselesainya studi penulis.
7. Istriku tercinta Niken Yathaningtyas dan putriku Nabila Rizky Mahalita dan Nabila Intan Marella yang selalu mendukung dan mendoakan penulis.
8. Orang tua dan keluarga besar penulis yang selalu memberikan doa dan semangat bagi penulis.
9. Bapak Drs. Ahmad Basuki, M.Si selaku kepala bidang UMKM dan Bapak Sri Wasinto, S.Sos selaku Kasi Pengembangan Infrastruktur Bisnis Dinas Koperasi dan UMKM Propinsi Jawa Timur.
10. Rekan-rekan Konsultan Koperasi dan UMKM Propinsi Jawa Timur beserta seluruh staff Klinik Koperasi dan UMKM Propinsi Jawa Timur.
11. Teman-teman Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Angkatan 2013 pada umumnya dan Kelas D pada khususnya.
12. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya khususnya Mas Jumin yang selalu membantu penulis dalam hal administrasi hingga terselesainya studi penulis.
13. Para sahabat dan teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih dan mohon maaf.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUK.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
ORISINALITAS.....	iii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	iv
RINGKASAN.....	v
SUMMARY.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penulisan.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Orisinalitas.....	9
F. Kerangka Teoritik.....	10
1. Teori Pembuktian Akta.....	10
2. Teori Perjanjian.....	13
3. Teori Kepastian Hukum.....	16
G. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Metode Pendekatan.....	21
3. Sumber Bahan Hukum.....	22
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	23



5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	24
I. Definisi Konseptual.....	25
J. Bagan Desain Penelitian.....	29
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	30
A. Kewajiban, Wewenang dan Pengaturan Pejabat yang	
Berhak untuk Membuat Akta Berdasarkan:	30
1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per) dan	
Undang-undang Jabatan Notaris.....	30
2. Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta	
dalam membuktikan Keotentikan Akta.....	35
B. Kontribusi Akta dalam Perjanjian.....	39
1. Tinjauan Umum tentang Akta.....	39
2. Akta dalam Sebuah Perjanjian.....	45
Peranan Akta dalam Perjanjian.....	45
Manfaat Akta dalam Perjanjian.....	46
C. Kepastian Hukum dalam Perjanjian.....	47
1. Perjanjian sebagai Sebuah Norma.....	47
2. Tujuan Norma untuk mencapai Kepastian Hukum.....	48
D. Tinjauan Umum tentang Salinan Dan Minuta Akta.....	50
E. Tinjauan Umum tentang Keabsahan Perjanjian.....	51
BAB III HASIL dan PEMBAHASAN.....	55
A. Kedudukan Salinan Akta yang Tidak Sama dengan Minuta Akta	55
1. Batal Demi Hukum.....	55



2. Akta dapat dibatalkan..... 65

B. Konsekuensi Yuridis Perjanjian yang Salinan Aktanya

Tidak Sama dengan Minuta Akta..... 69

1. Konsekuensi terhadap Status Perjanjian..... 69

2. Pertanggungjawaban bagi Notaris..... 80

BAB IV PENUTUP..... 95

4.1. Kesimpulan..... 95

4.2. Saran..... 95

DAFTAR PUSTAKA



**KONSEKUENSI YURIDIS SALINAN AKTA NOTARIS YANG
TIDAK SAMA BUNYINYA DENGAN MINUTA AKTA
TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (MKn)



OLEH:

DEDY PRASETYO WINARTO
NIM: 136010200111124

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2015



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia tahun 1945 menentukan dengan tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum harus selalu memperhatikan 3 unsur, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkei*).¹ Pada Negara hukum ketiga unsur tersebut dalam perkembangannya adalah saling mempengaruhi dan salah satunya tidak boleh ditinggalkan. Di samping ketiga unsur itu, terdapat pula tiga prinsip negara hukum yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.² Hal ini tentunya menuntut bahwa di dalam lalu lintas hukum diperlukan adanya alat bukti untuk menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Hak dan kewajiban seseorang dapat ditentukan dengan baik hubungan hukum sebagai individu maupun subyek hukum diperlukan adanya kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Karena hal inilah akta notaris dibuat tidak hanya sekedar untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi tetapi lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan akan memberikan kepastian hukum dalam menentukan hak dan kewajiban di kemudian hari.

¹Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 1

²*Ibid.*, hlm. 2



Adanya peristiwa hukum yang terjadi mendorong dan menuntut masyarakat akan pentingnya kekuatan pembuktian suatu akta menyebabkan peranan notaris sebagai pejabat umum harus selalu mengikuti perkembangan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan dan menjaga akta-akta yang dibuatnya untuk selalu dapat memberikan kepastian hukum. Hal ini juga dikarenakan masyarakat semakin menyadari pentingnya perjanjian-perjanjian atau hubungan hukum yang dibuat oleh para pihak dituangkan dalam akta otentik dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna.

Akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan dibantu alat bukti yang lain. Undang-undang memberikan penilaian pembuktian terhadap akta notaris karena akta tersebut telah memenuhi unsur-unsur akta otentik yang dituangkan dalam Pasal 1868 KUH Per. yaitu:

- 1) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- 2) Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- 3) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat

Seorang notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpedoman pada Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UJN) sebagaimana yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun

³ Bentuk akta diatur dalam Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2014



2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UU Nomor 2 Tahun 2014).

Kedua undang-undang tersebut mengatur, antara lain tentang kewenangan notaris, kewajiban notaris dan larangan bagi notaris. Tiga hal tersebut merupakan hal penting terkait dengan pelaksanaan jabatan notaris.

Mengenai kewenangan notaris dituangkan dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014, yaitu⁴

“(1) 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 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.

(2) Notaris berwenang pula

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan,
- d. melakukan pergesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya,
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta,
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. membuat akta ricalah jelang.

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

Berdasarkan Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan yang paling utama seorang notaris adalah membuat akta yang berbentuk otentik dengan batasan:⁵

⁴Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3



1. Undang-undang telah mengatur pejabat lain untuk membuat akta tanpa ada perkecualian
2. Bahwa notaris harus membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau yang sesuai dengan kehendak para pihak.
3. Berkaitan dengan subyek hukum (baik orang atau badan hukum), untuk kepentingan siapa akta dibuat atau dikehendaki.
4. Berkaitan dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan, notaris berwenang terhadap tempat di mana akta dibuat
5. Berkaitan dengan waktu pembuatan akta, notaris harus menjamin kepastian hari, tanggal dan jam yang tercantum dalam akta

Notaris tidak hanya harus memperhatikan kewenangan saja dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, namun ada salah satu kewajiban Notaris yang harus selalu dilakukan yang tertera dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UU

Nomor 02 Tahun 2014 bahwa notaris wajib mengeluarkan salinan akta berdasarkan minuta akta. Salinan akta merupakan turunan dari minuta akta, lebih lengkapnya mengenai pengertian salinan akta diatur dalam Pasal 1 UU

Nomor 02 Tahun 2014, salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. Pengertian “Minuta akta atau mimi adalah akte yang asli yang ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan

⁵ Habib Adjie HJ, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 56.



notaris dan disimpan dalam arsip notaris (bukan salinan atau kutipan dan juga bukan grosse)”.⁶

Minuta akta bisa dikatakan nyawa seorang notaris, di dalam minuta itu berisi kehendak para penghadap atau para pihak dan dibagian akhir akta itu tertera tanda tangan para pihak dan Notarisnya. Sebelum akta itu di tanda tangani, Notaris wajib harus membacakan isi dari akta tersebut agar di mengerti oleh para penghadap. Sekalipun tidak dibacakan, para penghadap harus memberi paraf pada setiap akta tersebut.

Pembuatan salinan akta harus berpedoman terhadap minuta akta. Salinan akta ada setelah minuta akta dibuat oleh Notaris. Di dalam Salinan akta ada pernyataan Notaris yang berbunyi “dikeluarkan yang sama bunyinya”.

Maksud dari kalimat tersebut bahwa salinan akta dikeluarkan sama persis dengan minuta akta. Salinan akta keluar harus di samakan atau dicocokkan dengan minuta akta, sama atau tidak dalam hal nomor, tanggal, identitas para penghadap, dan isi dari akta tersebut.

Pentingnya penelitian ini adalah untuk memberikan kesadaran kepada notaris yang tidak melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 dan UU Nomor 2 Tahun 2014 dan untuk mengembalikan citra notaris yang mulai luntur dikarenakan oknum notaris yang melakukan tugas dan jabatan yang tidak sesuai dengan Undang-undang.

Padahal jabatan notaris merupakan jabatan yang diberikan atas dasar kepercayaan dari masyarakat dan pemerintah. Dikarenakan atas dasar kepercayaan tersebut, maka jabatan notaris merupakan jabatan yang luhur dan

⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notarial di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 176



bermartabat. Selain itu, salinan notaris yang dapat membuktikan kebenaran yang ada dalam minuta akta dikarenakan notaris hanya boleh membuat dan mengeluarkan salinan akta kepada pihak-pihak yang terkait di dalam akta tersebut dan notaris dilarang untuk mengeluarkan dan memberitahukan minuta akta kepada pihak lain sehingga apabila ada pihak-pihak yang bersengketa, salinan notaris tersebut yang dapat dijadikan bukti bagi pihak tersebut. Sehingga apabila salinan notaris tidak sama persis dengan minuta akta maka dapat menimbulkan kerugian bagi notaris itu sendiri maupun bagi pihak yang bersengketa. Jabatan notaris yang luhur dan bermartabat tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dengan adanya akta yang dibuatnya, kewenangan dan kewajiban yang telah diamanatkan oleh UU Nomor 30 Tahun 2004 dan UU Nomor 2 Tahun 2014 harus selalu menjadi dasar dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa salinan akta dikeluarkan berdasarkan minuta akta dan diatur pula dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang pengertian Salinan akta, yaitu salinan kata demi kata dari seluruh akta pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya". Namun, seiring perkembangan jaman dimungkinkan adanya pelanggaran yang dilakukan notaris dengan mengeluarkan salinan akta yang tidak sama dengan minuta aktanya dengan berbagai macam alasan. Misalnya isi dalam minuta akta mengenai perjanjian jual beli, sedangkan isi dalam salinan akta berisi kuasa menjual. Hal ini dilakukan salah satunya untuk menghindari pajak atau bisa juga untuk mendapatkan keuntungan dari pihak



lain. Sehingga apabila hal tersebut sengaja dilakukan baik oleh notaris itu sendiri maupun kehendak para pihak, maka para pihak dan notaris yang terlibat dapat dikenakan sanksi baik sanksi administrasi, sanksi perdata maupun sanksi pidana.

Mengingat pentingnya pasal 16 ayat (1) huruf d yaitu mengeluarkan salinan akta berdasarkan minuta akta, maka penulis akan membahas dan menganalisis permasalahan yang terkait dengan judul : **“KONSEKUENSI YURIDIS SALINAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK SAMA BUNYINYA DENGAN MINUTA AKTA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan yuridis dari salinan akta notaris yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta notaris?
2. Bagaimana konsekuensi yuridis perjanjian yang salinan akta tidak sama dengan minuta akta?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisa kedudukan yuridis dari salinan akta notaris yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta notaris.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisa konsekuensi yuridis perjanjian yang salinan akta tidak sama dengan minuta akta.



D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritik

Hasil penulisan ini sebagai sumbangan pemikiran dan solusi didalam ruang lingkup pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan dunia kenotariatan pada khususnya yang terkait dengan salinan akta notaris yang tidak sama dengan minuta akta notaris.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada:

Para Polisi

Sebagai pengetahuan bagi Polisi bahwa dalam pembuatan salinan akta perjanjian harus sama dengan minuta akta. Dimungkinkan Polisi kurang memahami akan salinan akta ataupun minuta akta, dengan membaca tesis ini menjadi lebih paham tentang hal tersebut.

Para Jaksa

Sebagai pengetahuan Jaksa dalam menuntut suatu perkara yang sama dengan tesis ini atau mungkin yang berhubungan dengan salinan akta dan minuta akta.

Para Hakim

Sebagai pertimbangan bagi Hakim dalam memutuskan suatu perkara mengenai perjanjian sehingga putusan hakim tersebut dapat adil dimana salinan akta dalam suatu perjanjian harus sama dengan minuta akta.



Para Notaris

Sebagai para notaris yang telah diberi wewenang untuk membuat akta otentik dapat meningkatkan ketelitian dan kehati-hatiannya dalam membuat akta. Sehingga jabatan notaris akan tetap memperoleh kepercayaan baik dari masyarakat maupun dari pemerintah.

- Masyarakat

Sebagai masyarakat mengetahui bahwa salinan akta notaris juga merupakan akta otentik yang memiliki pembuktian sempurna sehingga apabila antara salinan akta dan minuta akta berbeda dapat membawa kerugian tersendiri bagi masyarakat.

E. Orisinalitas Penelitian

Dari hasil pemeriksaan yang telah dilakukan oleh penulis di perpustakaan Universitas Brawijaya Malang, khususnya perpustakaan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, diketahui bahwa penulisan tesis tentang salinan akta notaris yang tidak sama dengan minuta akta notaris belum pernah dilakukan dalam pendekatan maupun permasalahan yang sama. Dengan demikian penulisan ini dapat dikatakan mengandung keaslian karena telah memenuhi dan sesuai dengan asas-asas keilmuan dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

Adapun penulisan yang telah diangkat dan memiliki kasus yang sama tetapi berbeda dalam sudut pandang permasalahan adalah:



NO	NAMA	JUDUL	Hasil dan Analisa	Pembeda
1	Rumi Suwardiyati Tesis Universitas Brawijaya Malang (2014)	KONSEKUENSI YURIDIS MINUTA AKTA TIDAK DIMILIKI NOTARIS DALAM PEMBUATAN SALINAN AKTANYA	Akta yang dibuat Notaris menjadi batal demi hukum karena tidak dibuatnya minuta akta. Sehingga dari pelanggaran tersebut notaris memiliki tanggung jawab berupa sanksi perdata administratif dan pidana	Salinan akta ada tapi tidak berdasarkan minuta akta karena akta tidak dibuat. Sedangkan dalam penulisan ini, salinan akta tidak sama dengan minuta akta.

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Pembuktian

Pembuktian memiliki tujuan untuk mencari dan mendapatkan kebenaran materiil, bukan untuk mencari kesalahan orang lain. Pembuktian dilakukan untuk kepentingan hakim dalam memutus perkara. Sehingga dengan pembuktian tersebut dapat dilihat kejadian yang sebenarnya dan hakim dapat menggambarkan dalam pikirannya kejadian yang sebenarnya terjadi dan mendapatkan keyakinan atas hal tersebut.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pembuktian mengandung beberapa pengertian:

1. Membuktikan dalam arti logis dan atau ilmiah

Membuktikan berarti memberikan suatu kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan atau tidak memungkinkan adanya bukti dari pihak lain atau lawan.



2. Membuktikan dalam arti konvensional

Membuktikan mempunyai arti memberikan kepastian yang nisbi dan atau relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan:

a) kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat intuitif (*conviction intime*)

b) kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (*conviction raisonnee*).

3. Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis

Pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang mendapatkan hak dari mereka. Dengan demikian pembuktian dalam arti secara yuridis bukan menuju kepada kebenaran mutlak.

Ada kemungkinan bahwa pengakuan, kesaksian atau surat-surat yang diajukan kepada hakim tidak benar atau palsu atau dipalsukan sehingga diperlukan bukti lain dari pihak lawan.

Dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang menjadi pedoman bagi hakim, yaitu:

1. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (*blootaffirmatie*)

Menurut teori ini siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikannya dan bukan yang mengingkari atau yang menyangkalnya. Teori ini telah ditinggalkan.

2. Teori hukum subyektif

⁸Ibid., Hal. 143-147



Menurut teori ini suatu proses perdata itu selalu merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif, dan siapa yang mengemukakan atau mempunyai suatu hak harus membuktikannya.

3. Teori hukum obyektif

Menurut teori ini, mengajukan gugatan hak atau gugatan berarti bahwa penggugat minta kepada hakim agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan kebenaran daripada peristiwa yang diajukan dan kemudian mencari hukum obyektifnya untuk diterapkan pada peristiwa itu.

4. Teori hukum publik

Menurut teori ini, maka mencari kebenaran suatu peristiwa dalam peradilan merupakan kepentingan publik. Oleh karena itu, hakim harus diberi wewenang yang lebih besar untuk mencari kebenaran. Di samping itu, para pihak ada kewajiban yang sifatnya hukum publik untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti. Kewajiban ini harus disertai sanksi pidana.

5. Teori hukum acara

Asas *audietalterampartem* atau juga asas kedudukan *prosesuit* yang sama daripada para pihak dimuka hakim merupakan asas pembagian beban pembuktian menurut teori ini.



Hakim harus membagi beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak, sehingga kemungkinan menang antara para pihak adalah sama.

Teori yang digunakan penulis untuk penulisan tesis ini adalah teori hukum publik karena apabila ada pihak-pihak yang menyangkal atau keberatan dengan isi dalam akta otentik yang dibuat notaris, maka pihak tersebut harus mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini dilakukan apabila tidak ada kata sepakat dari para pihak untuk membatalkan perjanjian yang telah dituangkan dalam akta notaris tersebut. Sehingga baik hakim maupun para pihak memiliki kewajiban untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti.

2. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Per yang berbunyi: Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih.

Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.

⁹Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 168.



3) *Accidentalita*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnyanya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata:¹⁰

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Ketentuan pasal 1330 KUH Per menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang clitaruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. 1 Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Per

belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

¹⁰*Ibid.*, hlm 174.



c. Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah.

d. Sebab yang halal.

Sebab atau causa ini yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah:

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Per).
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Per).
- 3) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUH Per), kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUH Per).

(*ibid.*, hlm 176)



Sedangkan barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi yang dipakai negara
- b. Barang-barang yang dilarang oleh Undang-undang, misalnya: narkotik.
- c. Warisan yang belum terbuka.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu, tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.¹²

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/ tidak sempurna apabila didasarkan:

- 1) Kekhilafan (*dwaaling*)
- 2) Paksaan (*gevelde*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan

¹² Komarish, *Loc. cit.* hlm 176



adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsiran undang-undang tersebut. Keadilan, kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum. Dari tujuan hukum tersebut para ahli membedakan klasifikasi dari tujuan hukum tersebut yaitu sebagai berikut:¹³

- 1) Aliran Etis (yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan).
- 2) Aliran Utilitis (yang menganggap bahwa prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat).
- 3) Aliran Normatif Yuridis (yang menganggap pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptakan kepastian hukum).

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan (*Non justitia deperit mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).¹⁴

Teori kepastian hukum mengandung dua penjelasan yaitu yang pertama pertama berupa suatu keamanan hukum bagi rakyat selaku individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat universal atau umum itu individu sehingga mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu dan kedua adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.¹⁵

¹³ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Candra Pratama, 1993), hlm. 84.

¹⁴ Ahmad Rifat, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 131.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008) hlm. 158



Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu :¹⁶

1. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya,
2. Tidak boleh sering dirubah,
3. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan,
4. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
5. Mudah dimengerti oleh umum;
6. Tidak berlaku surut;
7. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
8. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.

Berkaitan dengan jabatan notaris, notaris memiliki peran yang sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yaitu bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait.¹⁷ Akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris dapat menjadi buku otentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak manapun yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai kepastian peristiwa atau kepastian perbuatan hukum itu dilakukan.

¹⁶ Almad Rifai, *Op.cit.*, hlm. 38

¹⁷ Sjaifunachman, *Op.cit.*, hlm. 7



Pasal 1 angka (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, sehingga keluhuran serta martabat jabatan notaris harus dijaga dengan baik dalam menjalankan tugas jabatannya maupun perilaku kehidupan notaris sebagai manusia yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi martabat jabatan notaris. Notaris yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapat perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Kepastian melalui hukum bagi perscorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum.¹⁸ Hal ini sejalan dengan pendapat Bentham yang menitikberatkan kepastian hukum pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.¹⁹

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 negara. Keistimewaan dari norma hukum justru terletak dalam sifatnya yang memaksa, dengan sanksinya berupa ancaman hukuman.²⁰ Bahwa undang-undang adalah keputusan kehendak dari satu pihak dalam perjanjian, keputusan kehendak dari dua pihak. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa

¹⁸ L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PradnyaParamita, 1981), hlm.. 168.

¹⁹ C.S.F. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2004), hlm.42.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 36



orang terikat pada perjanjian berdasar atas kehendaknya sendiri pada undang-undang terlepas dari kehendaknya.²¹

Berdasarkan hal demikian, notaris dapat juga dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Serta apabila dalam pembuatan akta tersebut ternyata notaris tidak memberikan jalan mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berkaitan dengan masalah hukum.

Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri, dengan adanya ketidakhati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Notaris tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum. Karena seorang Notaris tetap seorang manusia biasa yang tak luput dari kesalahan. Notaris harus siap untuk menghadapi jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang terlibat dalam perkara

²¹Li J van Apeldoorn, *Loc.cit.*, hlm. 168.



bidang Hukum Perdata maupun Hukum Pidana, yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif, di mana dilakukan penelusuran terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.²² Penelitian hukum normatif yang juga disebut penelitian hukum dokumer atau studi dokumen yang ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.²³

Alasan penulis memilih penelitian hukum normatif adalah karena adanya kekosongan hukum mengenai status hukum dari salinan akta notaris yang tidak sama dengan minuta akta kemudian dikaitkan dengan akibat hukum dari perjanjian yang merupakan isi dalam salinan akta tersebut.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan filosofis (*Filosofi approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan sebagai dasar melakukan mengkaji dan menganalisis terhadap hasil ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti, yaitu mengenai

²² Romy Hamidjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm 14.

²³ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang: Ghalia Indonesia, 1996), hlm. 13.



status hukum dari salinan akta notaris yang tidak sama dengan minuta akta dan akibat hukum dari salinan akta notaris yang tidak sama dengan minuta akta. Pendekatan filosofi digunakan untuk menjelaskan inti, hikmah atau hakikat mengenai sesuatu yang berada di balik obyek formalnya.

Dalam hal ini obyeknya adalah salinan akta yang dibuat tidak sama bunyinya dengan minuta aktanya.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki isi mengenai pengetahuan ilmiah yang mutakhir, atau istilah baru tentang kenyataan yang diketahui atau tentang suatu ide yang terkait dengan permasalahan yang penulis angkat. Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yakni Pasal 16 ayat 1 (satu) huruf d, dan Pasal tambahan yang digunakan antara lain: Pasal 1 angka 9 UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 1320 KUH Per, Pasal 1250 KUH Per, Pasal 115 s/d 245 HIR dan Pasal 264 KUH Pidana.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari buku dan pendapat para sarjana yang membahas tentang notaris. Sumber bahan hukum pada penelitian ini meliputi tesis, buku-buku, komentar dan pendapat para ahli hukum yang terkait dengan permasalahan yang



diangkat penulis yaitu kedudukan salinan akta notaris yang tidak sama dengan minuta akta dalam pembuatan keabsahan perjanjian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*), berupa buku-buku, dokumen-dokumen, maupun Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pembuatan salinan akta yang tidak sama dengan minuta aktanya.²⁴ Studi Kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Kota Malang, Perpustakaan Kota Surabaya, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya dan Perpustakaan fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Terhadap bahan primer yang terlebih dahulu diteliti adalah kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklarifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis maupun konsisten untuk memudahkan melakukan analisis.

Bahan primer ini terlebih dahulu dikoreksi untuk menyelesaikan bahan yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

Bahan sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis.

Dari hasil bahan penulisan dilakukan pembahasan secara deskriptif analitis.²⁵

²⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 2.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hlm. 39.



5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan dalam penulisan.

Penulisan ini akan menggunakan teknik deskriptif analisis, yaitu dengan mendeskripsikan bahan hukum terlebih dahulu kemudian menganalisa melalui teknik analisis. Adapaun teknik analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah Teknik Deskriptif yaitu uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau proposisi hukum atau non hukum dengan menggunakan metode *interpretasi gramatikal*, yaitu penafsiran menurut tata bahasa atau kata-kata di dalam undang-undang.²⁶

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Adapun Sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Manfaat Penulisan, Metode Penulisan serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas tentang teori-teori dan konsep-konsep terkait dengan pokok bahasan, meliputi: Dasar Hukum, Pengertian

²⁶ Ahmad Rifai, *Ozidi*, hlm. 63.



notaris, Kewajiban dan larangan Notaris, Sanksi Notaris, Minuta dan Salinan Akta Notaris.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini akan berisi pembahasan dari permasalahan yang ada yaitu konsekuensi yuridis salinan akta notaris yang tanggal dan nomor akta tidak sama dengan minuta akta.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan tentang kesimpulan yang berkaitan dengan masalah penelitian serta memuat saran-saran tentang hal-hal yang menurut penulis perlu dilakukan perbaikan.

I. Definisi Konseptual

1. Konsekuensi Yuridis

Kata konsekuensi yuridis merupakan istilah dari akibat yang diterima apabila melanggar suatu aturan atau norma. Konsekuensi yuridis disini bukan hanya akibat hukum bagi notarisnya, namun akibat hukum terhadap produk yang dibuatnya. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya Notaris mempunyai kewenangan, kewajiban dan larangan yang harus selalu dilaksanakan. Ketiganya saling berkaitan dengan tugas dan jabatan Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya wajib berpedoman normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta.²⁷ Apabila pedoman tersebut tidak dilaksanakan maka harus bisa mempertanggungjawabkan konsekuensi yuridis terhadap produk dan jabatannya

²⁷ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 2009), hlm.79



2. Minuta Akta

Produk yang dihasilkan oleh Notaris adalah sebuah akta. Akta yang dibuat Notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam pembuatan akta otentik tersebut selalu dilakukan dengan penyimpanan akta yang dibuat. Penyimpanan akta notaris yang biasa dinamakan dengan minuta akta. Pengertian minuta akta tercantum dalam Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

Minuta ini disimpan sampai Notaris meninggal dunia, meskipun Notaris yang membuat sudah meninggal dunia, minuta akta ini bisa dilihat melalui protokolnya. Jadi akta ini berusia lebih panjang dari pembuatnya. Fungsi minuta akta ini untuk memberikan suatu kepastian dimana apabila ada sengketa bisa dibuat atau dijadikan pedoman bagi para pihak. Setelah membuat minuta akta, Notaris mengeluarkan salinan akta. Menurut UJN, salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya". Salinan akta dibuat setelah minuta dibuat, karena antara salinan akta dengan minuta harus sama isinya. Yang membedakan antara salinan akta dengan minuta akta yaitu dalam salinan tidak ada tanda tangan para penghadap, saksi dan revoi-revoi yang ada, salinan hanya ada tanda tangan Notaris.



3. Salinan Akta

Menurut Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.”

Notaris hanya diperbolehkan untuk memberikan, memperlihatkan dan memberitahukan isi akta kepada pihak lain dalam bentuk Salinan Akta, Grosse Akta, atau Kutipan Akta. Sedangkan untuk mengeluarkan salinan akta, grosse akta dan kutipan akta harus berdasarkan minuta akta. Hal ini telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2014.

4. Kedudukan Hukum Akta Notaris

Kedudukan hukum akta notaris adalah sebagai alat bukti yang sempurna. Dalam penyidikan akta notaris digunakan sebagai alat bukti dalam proses penyidikan. Agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, seluruh ketentuan prosedur dan tata cara pembuatan akta notaris sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Jika ada prosedur yg tidak dipenuhi, dan prosedur yg tdk dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawa tangan.

Menurut Hukum Acara Perdata pada akta notaris melekat nilai kekuatan pembuktian yg sempurna dan mengikat. Artinya apabila akta notaris yg diajukan telah memenuhi syarat formil dan materil serta tidak ada terbukti sebaliknya, maka akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yg sempurna dan mengikat, sehingga kebenaran isi yang tercantum di dalamnya harus

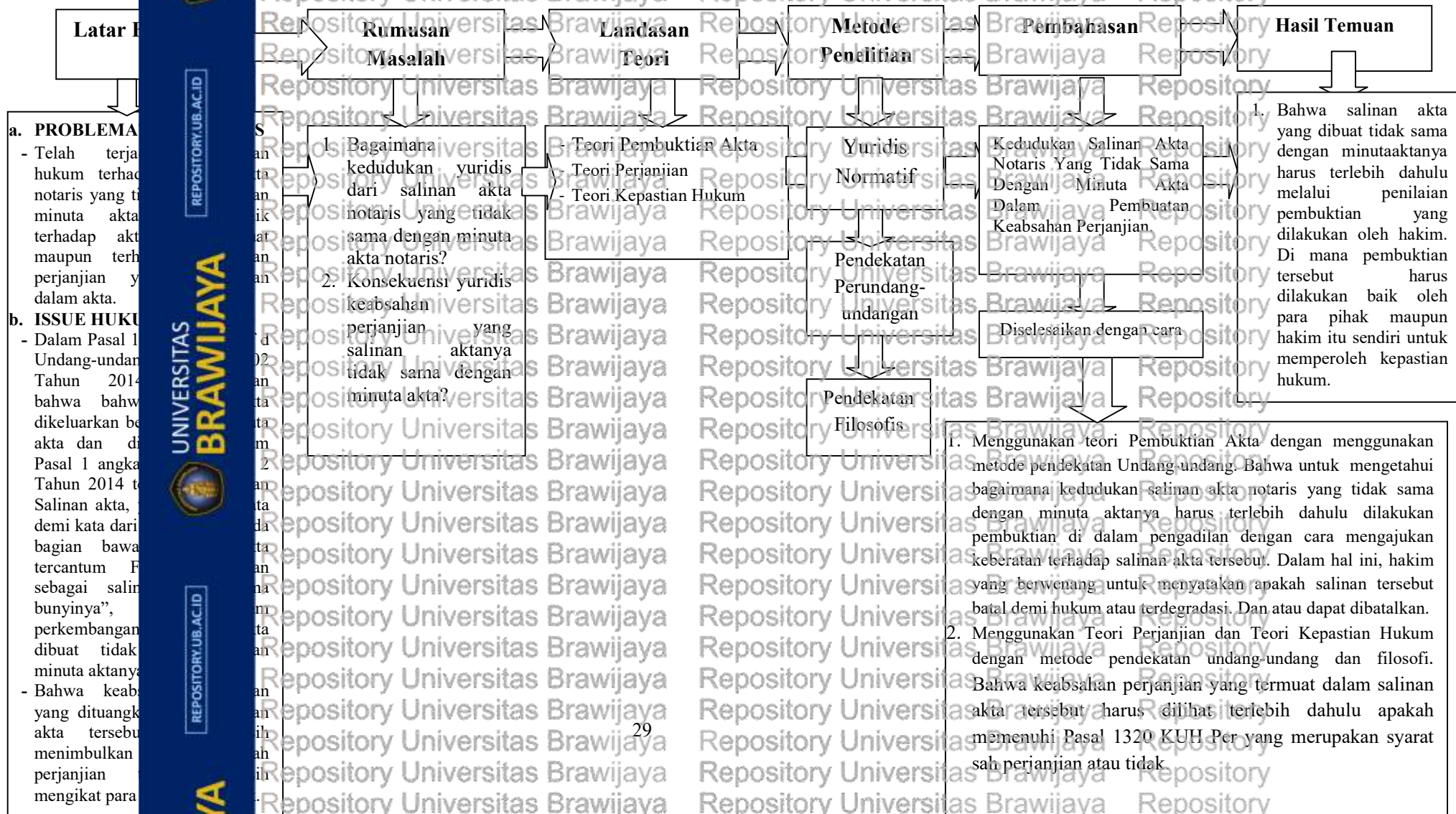


dianggap benar oleh hakim. Dengan nilai kekuatan pembuktian yg sempurna, akta notaris dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan alat bukti lainnya.

Menurut Hukum Acara Pidana pada akta notaris melekat nilai kekuatan pembuktian bebas, artinya pada akta notaris tidak melekat kekuatan yang mengikat. Di sini hakim bebas untuk menilai kekuatan pembuktian pada akta notaris, karena batas minimal pembuktian dalam Hukum Acara Pidana adalah sekurang-kurangnya 2 alat bukti yang sah, sebagaimana diatur dalam pasal 183 KUHPidana. Dalam proses penyidikan alat bukti surat (akta notaris) dari segi formal, akta notaris adalah alat bukti yang sah dan sempurna, sedangkan dari segi materiil alat bukti surat (akta notaris) tidak dapat berdiri sendiri. Alat bukti surat (akta notaris) harus dibantu lagi dengan dukungan paling sedikit 1 alat bukti yang lain guna memenuhi apa yang telah ditentukan oleh asas batas minimum pembuktian yang diatur dalam pasal 183 KUHPidana.



J. BAGAN DESAIN PENELITIAN





BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kewajiban, Wewenang dan Pengaturan Pejabat yang Bernilai untuk Membuat Akta Berdasarkan:

1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per) dan UU Jabatan Notaris

Istilah Pejabat Umum²⁸ merupakan terjemahan dari istilah

Openbare Ambtenaren yang terdapat dalam Pasal 1 PJJN⁶³ dan Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW).²⁹

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MKRI) dengan Putusan nomor 009-014/PUU-111/2005, tanggal 13 September 2005 mengistilahkan Pejabat Umum sebagai Public Official.”

Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.”

Pasal 1 angka (1) UUJN menyebutkan : Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

²⁸ Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MKRI) dengan Putusan nomor 009014/PUU-111/2005, tanggal 13 September 2005 mengistilahkan Pejabat Umum sebagai *Public Official*.

²⁹ Istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Art. 1 dalam *Reglement op het Notaris Ambt in Indonesia* (Ord. Van Jan. 1860) S.1860-3, diterjemahkan menjadi Pejabat Umum oleh G.H.S. LumbanTobing, *Op cit*, hlm. V.



Menurut Kamus Hukum,³⁰ salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Maka dari itu, *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.

Aturan hukum sebagaimana tersebut di atas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai Pejabat Umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya Notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum. Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum kepada pejabat lain selain Pejabat Umum, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelangnya untuk lelang saja.

Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu. Pegawai-pegawai umum yang berkuasa tersebut diantaranya adalah PPAT, Pejabat Lelang, Pejabat KUA, Pejabat Dinas Kependudukan, dan termasuk Notaris yang berkuasa mengeluarkan akta

³⁰N.E. Algra, H.R. W. Gokkel dkk, dalam Habib Ajiie, *Op.cit.* hlm. 27.



otentik sesuai kewenangannya masing-masing yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pemberian wewenang³¹ kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum, dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya, akta-akta yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris, seperti: Notaris sebagai Pembuat Akta. Koperasi berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia nomor: 98/KEP/M.KUKM/IX/2004, tanggal 24 September 2004 tentang Notaris

³¹ Wawan Setiawan, *Ozari*, hal. 7



Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi, kemudian Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berdasarkan Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pemberian sebutan lain kepada Notaris seperti tersebut di atas telah mencederai makna Pejabat Umum. Seakan akan notaris mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu aturan hukum dari instansi pemerintah.³²

Berdasarkan penataan kelembagaan (hukum), khususnya untuk Notaris dikategorikan sebagai Pejabat Umum (atau sebutan lain sebagaimana tersebut di bawah ini) saja dan tidak perlu menempelkan atau memberikan sebutan lain kepada Notaris. Jika suatu institusi ingin melibatkan Notaris dalam rangka pengesahan suatu dokumen atau Surat atau dalam pembuatan dokumen-dokumen hukum, cukup dengan petunjuk bahwa untuk hal-hal tertentu wajib dibuat dengan akta Notaris, contohnya :

1. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menegaskan bahwa perseroan terbatas didirikan dengan akta Notaris.
2. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa akta Jaminan Fidusia dibuat dengan akta Notaris.
3. Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan menegaskan bahwa yayasan didirikan dengan akta Notaris.

³² Habib Adjie, *“Pengerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum”*, Renvoi Nomor 04 Th. II, 3 September 2004, hlm 32.



4. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 tahun 2002 tentang Partai Politik, menentukan bahwa pendirian partai politik harus dengan akta Notaris.

Meskipun bukan sebagai badan hukum, namun Undang-Undang Partai Politik mengharuskan pendirian suatu partai politik harus berdasarkan suatu akta Notaris. Selain itu, dalam BW untuk tindakan hukum tertentu diwajibkan dalam bentuk akta otentik, yaitu :

1. Berbagai izin kawin, baik dari orang tua atau kakek/nenek (Pasal 74);
2. Pencabutan pencegahan perkawinan (Pasal 70);
3. Berbagai perjanjian kawin berikut perubahannya (Pasal 147, 148);
4. Kuasa melangsungkan perkawinan (Pasal 79);
5. Hibah berhubung dengan perkawinan dan penerimaannya (Pasal 176, 177);
6. Pembagian harta perkawinan setelah adanya putusan pengadilan tentang pemisahan harta (Pasal 191);
7. Pemulihan kembali harta campur yang telah dipisah (Pasal 196);
8. Syarat-syarat untuk mengadakan perjanjian pisah meja dan ranjang (Pasal 237);
9. Pengakuan anak luar kawin (Pasal 281);
10. Pengangkatan wali (Pasal 355);
11. Berbagai macam jenis surat wasiat, termasuk diantaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pendirian yayasan, wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan, pengangkatan pelaksana wasiat dan pengurus harta peninggalan dan pencabutannya (Bab Ketiga belas – Tentang Surat Wasiat);



Dari uraian di atas, maka Pejabat Umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik. Notaris sebagai Pejabat Umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tapi Pejabat Umum belum tentu Notaris, karena Pejabat Umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang.

2) Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta dalam membuktikan Keotentikan Akta

Pejabat pembuat akta yang dimaksudkan antara lain ialah notaris, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya. Otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh dan di hadapan pejabat saja. Di samping itu, caranya membuat akta otentik itu haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Keterangan dari seorang pejabat, yaitu apa saja yang dikatakan oleh pejabat itu adalah sebagai yang dilihatnya dianggap benar terjadi di hadapannya, maka ketentuan pembuktiannya berlaku bagi setiap orang. Hal ini dikarenakan akta otentik itu merupakan risalah dari pejabat, maka nanyalan merupakan bukti dari pada apa yang terjadi di hadapannya saja.



Berkaitan dengan akta otentik, pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayakannya pejabat tersebut, maka isi daripada akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri. Jadi dianggaplah bahwa akta otentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya.

Menurut pasal 165 HIR (Ps. 285 Rbg, 1870 BW) , maka akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya, yang berarti bahwa akta otentik itu masih juga dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Ternadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilainnya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

Ketentuan pasal 165 HIR (Ps. 285 Rbg, 1870 BW) dapatlah disimpulkan, bahwa akta otentik dapat dibagi lebih lanjut menjadi : 1. akta yang dibuat oleh pejabat (*acteambtelijk, procesverbaalacte*) dan 2. Akta yang dibuat oleh para pihak (*partij akte*). Yang pertama merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Sebagai contoh daripada akta pejabat ini misalnya ialah berita acara yang dibuat oleh Polisi atau panitera pengganti di persidangan. Akta yang kedua, yaitu yang di buat di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, adalah akta dengan mana pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. *Partijakte* ini dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan. Sebagai



contoh dapat disebutkan akta notaris tentang jual beli, sewa menyewa dan sebagainya.

Semua akta yang dibuat di hadapan notaris dapat disebut sebagai akta autentik. Meskipun demikian, bukan berarti hanya notaris yang berwenang membuat surat autentik. Seperti dijelaskan sebelumnya, ada pihak lain yang juga berwenang membuat akta otentik, yaitu kepolisian dan catatan sipil.

Menurut KUH Perdata, akta otentik adalah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Akta otentik itu proses pembuatan dan penandatungannya dilakukan dihadapan notaris. Akta otentik dapat membantu pemegang /pemiliknya jika tersangkut kasus hukum. Tidak semua akta dapat disebut sebagai akta otentik. Sebuah akta disebut akta otentik jika memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bentuk akta tersebut sesuai dengan yang ditentukan undang-undang. Sebuah akta otentik memiliki bentuk pola sendiri. Jadi, seseorang yang ingin membuat akta otentik di hadapan notaris tidak dapat membuat dengan format sembarangan.
2. Akta otentik dibuat di hadapan pejabat umum yang diangkat Negara. Notaris adalah salah satu pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik.
3. Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang atau notaris yang berhak.

Seorang notaris yang sedang cuti atau sedang bermasalah tidak berwenang untuk membuat akta otentik. Seorang notaris yang sedang dibekukan



izinnya atau yang belum memiliki izin, tidak dapat membuat sebuah akta otentik.

Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Dengan 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 di hadapan seorang pejabat umum negara sehingga legalitasnya dapat dipastikan, ditambah lagi bahwa seorang pejabat umum negara tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta. Hal ini berbeda dengan akta yang dibuat sendiri, meskipun disaksikan pihak ketiga, tetapi hal itu tidak dapat menjadi sebuah jaminan. Bisa saja pihak-pihak yang terlibat pembuatan akta akan menyangkal keterlibatannya. Hal ini dapat saja terjadi karena mereka mempunyai kepentingan sendiri-sendiri.

Hal lain yang membuat akta otentik memiliki kekuatan hukum adalah karena akta otentik memiliki minuta akta yang disimpan oleh Negara melalui notaris. Sehingga sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu, jika seseorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya.



Kewajiban, Wewenang dan Pengaturan Pejabat yang Berhak Membuat Akta Tanah

KUH Perdata	Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN)
<p>1. Pejabat Umum yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Per bukan hanya notaris tetapi bisa Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, Pegawai Kantor Catatan Sipil.</p> <p>2. Memiliki kewenangan dan kewajiban untuk membuat akta sesuai dengan jabatan yang telah diberikan kepadanya. Misalnya, PPAT membuat akta tanah dan bangunan, Pejabat lelang membuat akta risalah lelang, Pegawai Kantor Catatan Sipil membuat akta kelahiran dan kematian.</p>	<p>Pejabat Umum dalam Pasal 1 ayat 1 UUJN adalah Notaris.</p> <p>2. Memiliki kewenangan dan kewajiban untuk membuat akta secara umum yang berkaitan dengan keperdataan, yaitu membuat akta otentik dan untuk melauani kepentingan masyarakat. (Pasal 15 UUJN)</p>

B. Kontribusi Akta dalam Perjanjian

1) Tinjauan Umum tentang Akta

Akta adalah tulisan yang secara sengaja dibuat dengan tujuan untuk dijadikan sebagai bukti, memuat suatu kejadian atau peristiwa yang ditandatangani oleh pihak yang membuat akta tersebut.³³

Pitlo berpendapat bahwa akta merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sedangkan menurut **Subekti**, akta berbeda dengan surat, kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.³⁴

³³ Herlien Boediono, *Op. cit.*, hlm. 5-6

³⁴ Syaifurrahman, *Op. cit.*, hlm. 99



Berdasarkan Pasal 1866 KUH Per, salah satu fungsi akta adalah sebagai alat bukti yang terdiri dari alat bukti tulisan, pembuktian dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Sebagai alat bukti tertulis, akta dibedakan menjadi 2 jenis yaitu:

1. Surat yang berbentuk akta,
2. Surat-surat lain yang bukan berbentuk akta,³⁵

Syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut akta dan memiliki pembuktian terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan adalah:

1. Surat harus diandatangani;
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan;
3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.³⁶

Menurut Pasal 1867 KUH Per menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otenik maupun tulisan-tulisan di bawah tangan. Jadi akta sebagai bukti dibagi menjadi 2 jenis yaitu akta di bawah tangan dan akta otenik.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh pihak-pihak sendiri dan tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti atas terjadinya suatu perbuatan hukum. Sehingga kekuatan pembuktian akta tersebut sebatas pihak-pihak yang membuat saja.³⁷

³⁵ Hamzah, *Op. cit.*, hlm. 271

³⁶ Victor M. Situmorang dan Cormentina Sitanggang, *Loc. cit.*, hlm. 26

³⁷ Syaifurrahman, *Op.cit.*, hlm. 102



Apabila akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, ini berarti para pihak mengakui dan membenarkan apa yang tertulis dalam akta di bawah tangan sehingga akta di bawah tangan tersebut memperoleh pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1857 KUH Perundang-berbunyi:

“Suatu perdamaian yang diadakan oleh salah seorang yang berkepentingan, tidak mengikat orang-orang berkepentingan yang lainnya, dan tidak dapat diajukan oleh mereka untuk memperoleh hak-hak daripadanya”

Akta di bawah tangan terdiri dari:³⁸

1. Akta di bawah tangan biasa
2. Akta *Warmerken* yaitu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang kemudian didaftarkan kepada notaris sehingga notaris tidak bertanggungjawab atas materi dan tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak. Dalam hal ini notaris tetap harus memperhatikan kebenaran identitas para pihak.
3. Akta *Legalisasi* yaitu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak tapi penandatanganannya disaksikan atau dihadapan notaris. Dalam hal ini notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi atau isi akta melainkan notaris tetap ikut bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak dan tanggal penandatanganan akta.

Mengenai surat-surat lain yang bukan berbentuk akta adalah semua surat yang tidak memenuhi unsur dan syarat agar surat tersebut dapat disebut akta. Pengertian surat dalam hal ini adalah segala sesuatu yang memuat tanda baca yang bertujuan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah

³⁸ Habib Adie (1), *Op. cit.* hlm. 45



pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Berkaitan dengan hal ini berarti segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda bacaan atau meskipun memuat tanda-tanda bacaan akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidak termasuk dalam pengertian alat bukti yang sah.³⁹ Contoh surat yang bukan berbentuk akta adalah karcis kereta api, surat keluarga, kartu pos, dan lain.

Dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Per dirumuskan unsur dan syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

- 4) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;⁴⁰
- 5) Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- 6) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena di dalam akta otentik telah termasuk semua unsur alat bukti yaitu:⁴¹

- 1) Bukti Tulisan
- 2) Bukti saksi-saksi
- 3) Bukti persangkaan-persangkaan
- 4) Pengakuan
- 5) Dan Sumpah.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa akta tersebut mengikat para pihak yang membuat akta tersebut selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan

³⁹ Hari Sasongko dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm. 62

⁴⁰ Bentuk akta diatur dalam Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2014

⁴¹ Pasal 1866 KUH Per



keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada produk pejabat umum tertentu yang dikualifikasikan seperti Akta otentik yang dibuat oleh notaris, akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan juga akta yang dibuat oleh pegawai kantor Catatan Sipil.

Akta otentik yang dibuat notaris disebut akta notaris karena akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan notaris yang telah memenuhi syarat dan tata cara yang ditentukan dalam undang-undang. Namun belum tentu akta yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik, bisa juga akta di bawah tangan.

Tidak hanya akta notaris yang dapat disebut akta otentik, melainkan akta pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang juga disebut akta otentik.

Syarat akta notaris sebagai akta otentik telah ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu bahwa salah satu kewajiban notaris adalah membuat akta secara umum dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subyek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris.



5). Mengenai waktu pembuatan akta, notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta otentik yang dibuat notaris mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti harus dilihat apa adanya, tidak perlu dimilar atau ditafsir lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki 2 (dua) jenis yaitu akta yang dibuat oleh notaris, biasa disebut dengan *Akta Relass* dan akta yang dibuat di hadapan notaris, biasa disebut *akta Partij*.⁴² Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para penghadap/ pihak sehingga tanpa ada permintaan dari para penghadap/ pihak, maka notaris tidak akan membuat akta notaris tersebut. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, notaris dapat memberikan saran dan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta notaris, maka hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak bukan perbuatan atau tindakan notaris.

Kedudukan akta notaris sebagai akta otentik atau otensitas akta notaris dipengaruhi oleh:⁴³

1. Akta dibuat oleh (*door*) atau di hadapan seorang pejabat publik.
2. Akta dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat publik oleh/ dibuat di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu di tempat di mana akta dibuat.

⁴² Habib Adjie (1), *Op. cit.* hlm. 45

⁴³ Syaifunachman, *Op. cit.* hlm. 28



Berkaitan dengan hal tersebut maka karakter yuridis akta notaris adalah:⁴⁴

1. Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang yaitu UU Nomor 30 Tahun 2004 dan UU Nomor 2 Tahun 2014.
2. Akta notaris dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan atas dasar keinginan notaris.
3. Meskipun dalam akta notaris tercantum nama notaris, namun notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama dengan para pihak atau penghadap yang namanya telah disebutkan dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga siapapun terikat dengan akta notaris tersebut serta tidak dapat ditafsirkan lain selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya telah dicantumkan dalam akta. Jika ada pihak yang tidak setuju, maka pihak tersebut harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

2) Akta dalam Sebuah Perjanjian

Peranan Akta dalam Perjanjian

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak pasal 1338 KUH Per, para pihak memiliki kebebasan untuk melakukan segala macam bentuk perjanjian namun kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh syarat sah

⁴⁴ Habib Adie (1), *Op. cit.* hlm. 17



perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Per. Untuk mendapatkan kepastian hukum apabila para pihak berselisih, maka disitulah peran akta dapat direalisasikan di mana akta memiliki beberapa fungsi, antara lain:⁴⁵

Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Akta sebagai fungsi formil artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil adalah perbuatan hukum disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPer mengenai perjanjian hutang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdata, disyaratkan adanya akta bawah tangan. Fungsi akta lainnya yang juga merupakan fungsi akta yang paling penting adalah akta sebagai alat pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Manfaat Akta dalam Perjanjian

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (vide Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1370 KUH Per). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat

⁴⁵ Sjaifunachman, *Op.cit.*, hlm. 123.



membuktikan sebaliknya. Sedangkan, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai (vide Pasal 1857 KUH Per).

C. Jaminan Kepastian Hukum dalam Perjanjian

1) Perjanjian sebagai Sebuah Norma

Norma hukum lahir dari 2 hal, yaitu: norma hukum yang lahir dari peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang lahir dari perjanjian.

Norma hukum yang lahir dari perjanjian tidak dapat dibuat secara sepihak.

Norma hukum ini harus disepakati oleh pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian. Dalam pengertian yang demikian lahirnya norma hukum ini didasarkan pada hubungan parapihak yang bersifat horizontal.⁴⁶

Berkaitan dengan hal ini, kesederajatan dan kesepakatan menjadipenting. Perbedaan lain adalah norma hukum yang lahir dari perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Pihak ketiga di luar perjanjian sama sekali tidak terikat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338

KUH Per yang menyebutkan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Norma hukum yang lahir berdasarkan perjanjian dikenal dalam konteks hubungan yang bersifat perdata antar subyek hukum perdata. Norma hukum ini digunakan oleh pelaku bisnis untuk mengukuhkan dan menegaskan

⁴⁶ Subekti, *Op.cit.*, hlm. 52



hubungan mereka satu sama lain. Dalam hal ini, perjanjian harus dianggap sesuatu yang suci dan tidak boleh dilanggar oleh para pihak yang membuatnya. Bagi para pembuat perjanjian, norma hukum yang diatur harus dianggap sebagai undang-undang atau hukum sebagaimana layaknya peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Per.

2) Tujuan Norma untuk mencapai Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.⁴⁷

Dalam pelaksanaannya, tidak jarang ada undang-undang yang sebagian besar dipatuhi dan ada juga undang-undang yang tidak dipatuhi.

Sistem hukum jelas akan runtuh jika setiap orang tidak mematuhi undang-undang dan undang-undang itu akan kehilangan maknanya. Ketidakefektifan undang-undang cenderung mempengaruhi waktu sikap dan kuantitas ketidakpatuhan serta mempunyai efek nyata terhadap perilaku hukum.

⁴⁷ Jinly Asshidique, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2009), hlm. 22



termasuk perilaku pelanggar hukum. Kondisi ini akan mempengaruhi penegakan hukum yang menjamin kepastian dan keadilan dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut,⁴⁸ yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Banyak peristiwa-peristiwa hukum di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, terkadang tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Kepastian karena hukum itu sendiri dimaksudkan bahwa karena hukum itu sendiri adalah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu. Akan tetapi, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan

⁴⁸*Ibid.*, hlm 29



kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.⁴⁹

D. Tinjauan Umum tentang Salinan Dan Minuta Akta Notaris

Menurut Pasal 1 ayat (9) UU Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan padabagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.”

Notaris hanya diperbolehkan untuk memberikan, memperlihatkan dan memberitahukan isi akta kepada pihak lain dalam bentuk Salinan Akta

Grosse Akta, atau Kutipan Akta. Sedangkan untuk mengeluarkan salinan akta, grosse akta dan kutipan akta harus berdasarkan minuta akta. Hal ini telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2014.

Minuta akta merupakan arsip notaris atau protokol notaris. Dalam minuta akta berisi tanda tangan semua penghadap, saksi dan notaris.

Pengertian minuta akta tercantum dalam Pasal 1 ayat (8) UU Nomor 02 Tahun 2014 menyebutkan bahwa minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan notaris yang disimpan sebagai bagian dari protokol notaris.

Minuta akta merupakan dasar dari pembuatan salinan akta, dimana salinan akta harus sama persis dengan minuta akta tersebut. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya notaris wajib memperhatikan aturan tersebut. Apabila ada sengketa di pengadilan, hakim akan melihat minuta akta tersebut dalam hal pembuktiannya. Karena dalam minuta akta tersebut berisi

⁴⁹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam tinjauan sejarah, cet VIII*, (Yogyakarta: Kanisius, 1995), hlm. 196



semua tanda tangan dan renvoi-renvoi apabila ada kesalahan atau perubahan.

Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 1888 KUHPer dimana kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya. Akta asli yang dimaksud adalah minuta akta dimana didalamnya berisi asli tandatangan dan renvoi apabila ada.

Begitu pentingnya minuta akta dalam pembuatan suatu perjanjian.

Minuta akta akan diperlukan sampai kapanpun oleh sebab itu minuta harus disimpan sebaik mungkin. Meskipun Notaris yang membuatnya telah tiada minuta akta tersebut masih bisa dipergunakan sebagai alat pembuktian apabila ada suatu sengketa dikemudian hari. Dapat dikatakan bahwa usia minuta akta lebih panjang dari usia pembuat minuta akta tersebut.

E. Tinjauan Umum Keabsahan Perjanjian

Pembuatan perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris tidak hanya berpedoman normatif terhadap UU No 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris saja namun juga melihat KUH Per. Kalau dilihat dari UU No 02 Tahun 2014 pembuatan akta notaris harus melihat dari aspek lahiriah, material dan formilnya. Aspek lahiriah adalah akta tersebut bentuknya sesuai dengan undang-undang dengan adanya kepala akta, badan akta dan akhir akta. Aspek materialnya adalah isi dari akta tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesesuaian dan ketertiban umum. Aspek formil adalah adanya suatu kepastian tanggal, bulan, tahun dan waktu dimana para penghadap benar-benar menghadap kepada notaris.



Perjanjian yang dibuat notaris dalam bentuk akta tidak hanya melihat aspek tersebut namun harus melihat syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Per.

Syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) yaitu⁵⁰:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*).
2. Kacakapan untuk membuat perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*).
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Syarat yang pertama mengenai sepakat, sepakat disini yaitu sama-sama telah setuju akan perbuatan tersebut dimana tidak ada unsur paksaan atau sama-sama rela. Syarat yang kedua adalah cakap dimana dalam melakukan perbuatan hukum harus sudah cukup umur. KUH Per menerangkan umur seseorang dikatakan dewasa itu 21 (dua puluh satu) tahun dan dalam UUN dikatakan dewasa umur 18 (delapan belas). Perlu diketahui cakap saja tidak cukup namun harus berwenang juga.

Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subjektif dan apabila tidak dipenuhi maka dapat dibatalkan oleh para pembuatan perjanjian. Syarat kedua dan ketiga dikenal dengan syarat objektif apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya akat batal demi hukum. Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka kontrak dianggap tidak sah.

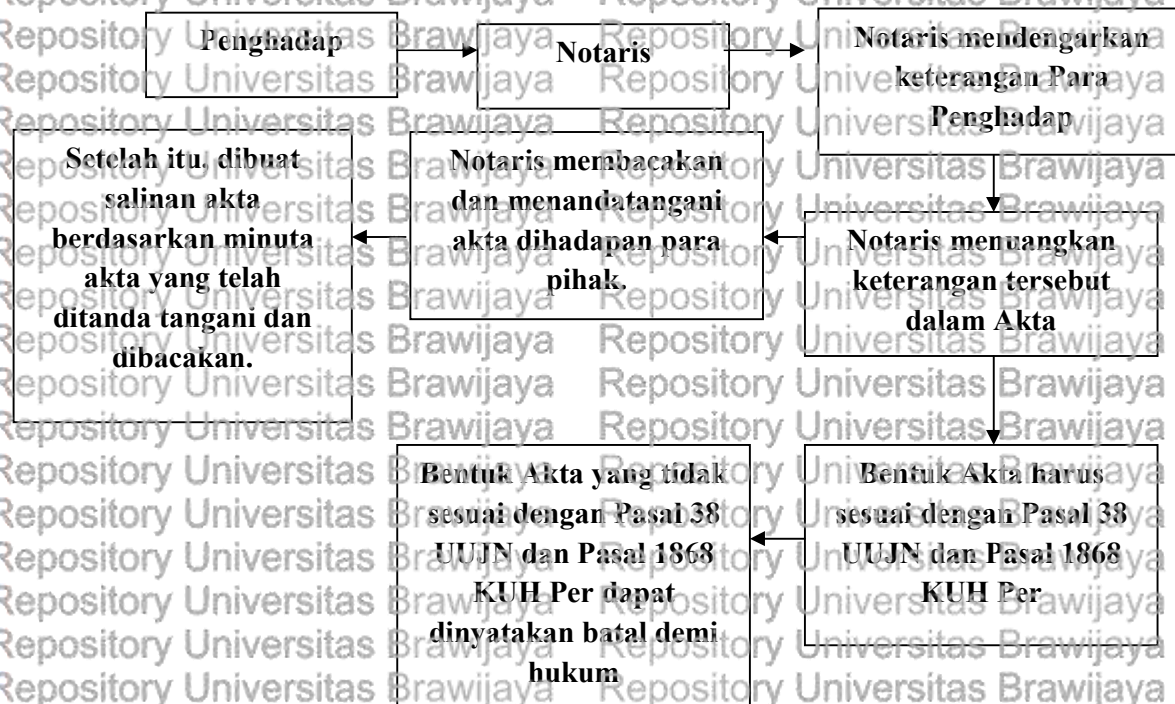
⁵⁰Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008), hlm.136.



Prosedur pembuatan akta otentik harus mengikuti beberapa peraturan perundang-undangan di atas. Tidak boleh hanya mengikuti Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 saja namun syarat yang ada di KUH Per juga harus diperhatikan agar keotentikan akta tersebut terjaga.

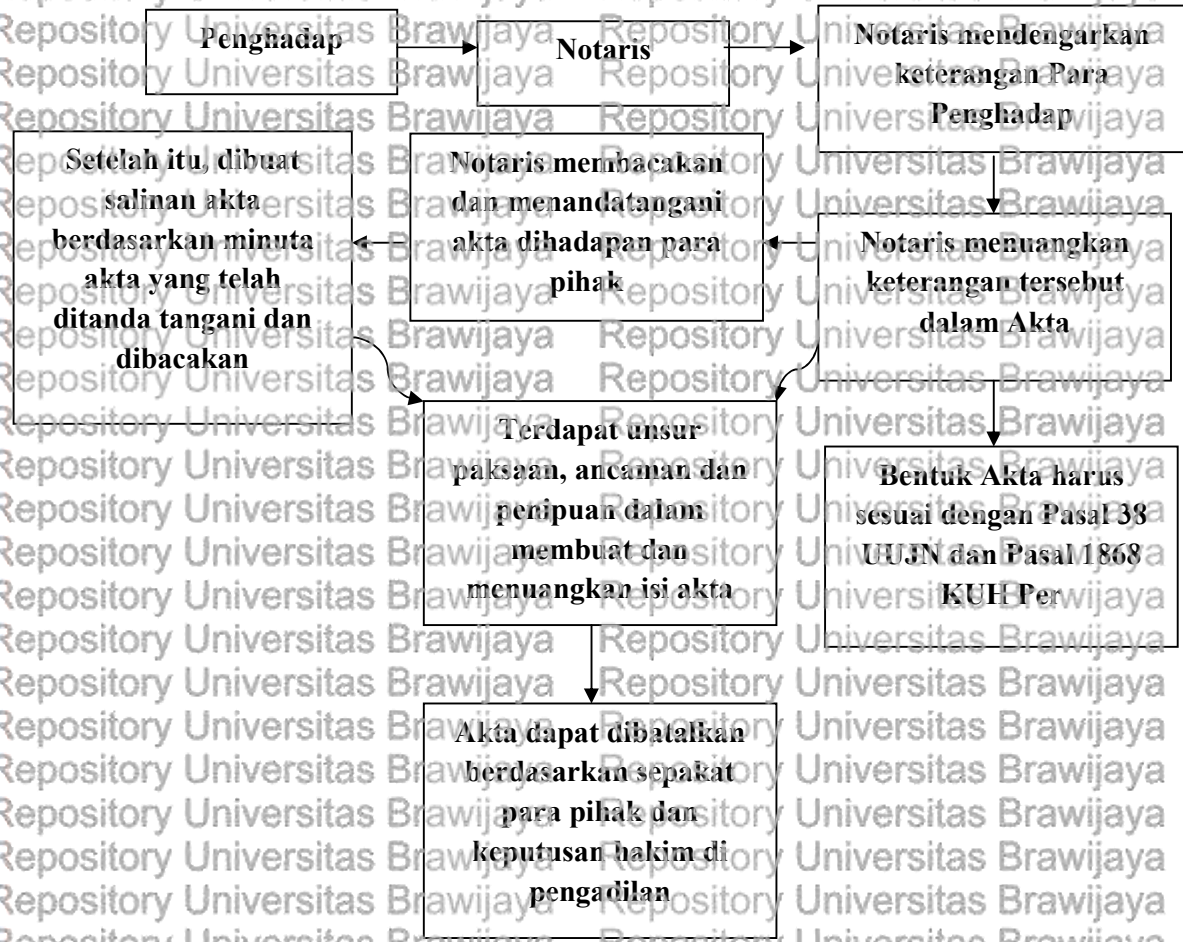
Prosedur Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris

- Batal demi Hukum





• Dapat dibatalkan





BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Yuridis Dari Salinan Akta Notaris Yang Tidak Sama Bunyinya Dengan Minuta Akta Notaris

1. Akta Batal Demi Hukum

Minuta Akta adalah asli akta yang disimpan dan merupakan bagian dalam protokol notaris dan dari minuta akta yang disimpan ini notaris berwenang mengeluarkan Salinan, Kutipan, dan Grosse Akta, sedangkan untuk akta in originali adalah asli akta yang diberikan kepada yang langsung berkepentingan dalam akta dan akta in originali ini tidak disimpan oleh Notaris dalam Protokol Notaris sehingga untuk akta in originali Notaris tidak dapat mengeluarkan salinan, kutipan dan grosse akta.

Arti dari Minuta (*minit*) adalah akte yang asli yang ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris dan di simpan dalam arsip Notaris. Jadi bukan salinan (turunan) atau kutipan dan juga bukan grosse akta.⁵¹ Kutipan dapat disebut juga sebagai turunan dari sebagian kata, jadi merupakan turunan tidak lengkap. Kutipan ini diambil dari sebagian Minuta Akta, pengutipan dilakukan sesuai dengan permintaan yang bersangkutan, dalam arti bagian mana yang harus dikutip. Dalam akta dan akhir akta tetap harus ada. Kutipan dari Minuta Akta tersebut ditempatkan pada isi akta, dan pada akhir akta dituliskan diberikan sebagai kutipan.⁵²

Dari semua akta yang dibuat dalam bentuk minuta akta, Notaris berwenang dan sekaligus berkewajiban untuk mengeluarkan salinan, kutipan,

⁵¹R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (suatu penjelasan)*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 176.

⁵²Habib Adji, *Cp. civ.*, hlm. 47.



grosse akta dan memperlihatkan atau memberitahukan isi akta kepada yang langsung berkepentingan dalam akta tanpa batasan jumlah salinan, kutipan akta, kecuali untuk grosse akta dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Notaris hanya dapat mengeluarkan 1 (satu) grosse akta pertama kepada yang langsung berkepentingan dalam akta sedangkan untuk grosse akta kedua dan selanjutnya hanya kepada yang langsung berkepentingan dalam akta berdasarkan penetapan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 55 ayat (4) UU Nomor 2 Tahun 2014.

Adapun kewajiban notaris untuk mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2014, dan mengenai pengertian dari salinan akta itu sendiri juga diatur dalam Pasal 1 ayat (9) UU Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa salinan akta merupakan salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.

Dalam kaitan dengan ini, khususnya mengenai kalimat berdasarkan minuta dan diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya dalam rumusan pasal tersebut, maka notaris harus mengeluarkan salinan setelah minuta akta dibuat dan bunyi dari salinan tersebut harus sama dengan bunyi minuta akta tanpa dikurangi maupun ditambah. Kecuali akhir akta dari salinan harus dicantumkan frasa sebagai salinan yang sama bunyinya dan hanya ada tanda tangan dari notaris yang membuat akta tersebut.



Sebagaimana yang telah disebutkan di atas, apabila salinan akta tidak sama bunyinya dengan minuta akta, maka akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dari suatu akta notaris dan dapat dinyatakan menjadi batal demi hukum oleh hakim. Hal ini disebabkan karena salinan akta juga merupakan akta otentik yang wajib dikeluarkan oleh notaris untuk pihak-pihak yang berkepentingan dan dapat digunakan sebagai alat bukti bagi pihak-pihak yang terkait, sedangkan minuta akta yang merupakan asli akta harus disimpan notaris sebagai protokol notaris. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 angka 13 UU Nomor 2 Tahun 2014 yang menyebutkan bahwa protokol notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penjelasan Pasal 62 UU Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa protokol notaris terdiri atas: minuta akta, buku daftar akta (*Repertorium*), buku daftar akta di bawah tangan yang didaftar (*legalisasi*), buku daftar nama penghadap (*klapper*), buku daftar akta protes, buku daftar wasiat dan buku daftar lain yang harus disimpan oleh notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Memperhatikan analisis di atas, apabila pejabat umum dalam hal ini notaris membuat salinan akta yang bunyinya tidak sama dengan minuta akta maka notaris tersebut telah keluar dari batas kewenangannya yaitu melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2014, dan Pasal 1 ayat (9) UU Nomor 2 Tahun 2014 yang merupakan pengertian dari salinan akta itu sendiri.



Notaris memiliki kewajiban untuk mengeluarkan salinan akta yang sama bunyinya dengan minuta akta sebagaimana yang telah diamanatkan oleh undang-undang dapat diminta pertanggungjawabannya apabila antara minuta dan salinan akta tidak memiliki bunyi yang sama. Namun perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan oleh para pihak yang mengetahui ketidaksamaan antara kedua akta tersebut.

Adanya ketidaksamaan bunyi salinan akta dan minuta akta merupakan salah satu akibat hilangnya otensitas akta atau batalnya suatu akta notaris. Hal ini dapat dapat menyebabkan akibat yang bervariasi kepada pihak yang berkepentingan, yaitu:⁵³

1. Hilangnya otensitas akta atau akta notaris ikut batal dan tindakan hukum yang tertuang di dalamnya ikut batal, hal ini terjadi perbuatan hukum yang oleh undang-undang diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik. Misalnya: akta pendirian perseroan terbatas.

2. Hilangnya otensitas akta tetapi akta notaris tidak batal dan perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya tidak ikut batal. Hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dituangkan di dalam suatu akta otentik tetapi pihak-pihak menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik, supaya dapat diperoleh suatu pembuktian yang kuat.

3. Akta tetap memiliki otensitas (akta notarisnya batal) atau tindakan hukum yang tertuang di dalamnya batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat perjanjian

⁵³ Irfan Achrudin, *Kedudukan Notaris Dan Akta-Akturnya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Veria Peradilan Nomor 122, 1994, Hal. 148.



tidak dipenuhi atau terjadinya cacat dasar hak yang menjadi objek perjanjian. Misalnya jual beli dilakukan atas bukti palsu.

Terkaik dengan suatu hal yang mengandung perbuatan hukum, tidak semua perbuatan hukum diharuskan oleh undang-undang untuk dituangkan dalam akta otentik, dan jika akta tersebut kehilangan otensitasnya karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUH-Per dan Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2015, maka akta tersebut tetap berfungsi sebagai akta yang dibuat di bawah tangan bila akta tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak menimbulkan kerugian.

Menurut pendapat **Sudikno Mertokusumo**, apabila ada pihak-pihak yang menyangkal atau keberatan dengan isi dalam akta otentik yang dibuat notaris, maka pihak tersebut harus mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini dilakukan apabila tidak ada kata sepakat dari para pihak untuk membatalkan perjanjian yang telah dituangkan dalam akta notaris tersebut. Sehingga baik hakim maupun para pihak memiliki kewajiban untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti. Pendapat tersebut lebih dikenal dengan teori hukum publik.

Ketidaksamaan bunyi antara minuta akta dan salinan akta dapat mengurangi nilai pembuktian akta otentik dalam aspek formal. Karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau pihak yang mendapatkan hak dalam akta tersebut dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan yang dituangkan dalam akta atau yang disampaikan di hadapan



notaris oleh para pihak harus dinilai benar. Sehingga isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dapat dijadikan bukti yang sah bagi para pihak dan para ahli waris serta para pihak yang menerima hak atas akta tersebut.

Adanya ketidaksamaan bunyi antara minuta akta dan salinan akta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Di mana antara hak dan kewajiban para pihak tidak diperjelas kebenarannya, apakah hak dan kewajiban yang tercantum dalam minuta akta atau yang ada dalam salinan yang merupakan kepastian dan kebenaran bagi para pihak. Maka dari itu, para pihak yang mendapatkan kerugian atas ketidaksamaan bunyi antara minuta akta dan salinan akta dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari:

1. Isi dalam pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Misalnya: Dalam Pasal 15 ayat (9) menyatakan bahwa jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang memiliki pembuktian sebagai akta di bawah tangan maka termasuk dalam akta batal demi hukum.



Salinan akta yang tidak memiliki kesamaan bunyi dengan minuta akta dapat dinyatakan batal demi hukum oleh hakim setelah ada gugatan dari pihak-pihak yang menanggung kerugian atas akta tersebut karena selain tidak disebutkan secara tegas dalam pasal yang bersangkutan tentang akibat dari salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta, juga tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, yaitu salinan akta tidak dibuat berdasarkan minuta akta dan salinan akta dibuat dengan tidak sama bunyinya. Di mana hal ini, telah melanggar Pasal 1 angka 9 dan Pasal 16 ayat (1) huruf d UU Nomor 2 Tahun 2015. Dengan demikian, salinan akta maupun minutanya dapat digolongkan sebagai akta yang cacat hukum.

Pembuatan akta yang cacat hukum merupakan penyalahgunaan wewenang yang semakin diperjelas karena adanya unsur kerugian yang diderita orang lain. Perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan perbuatan tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Per yang menyatakan, bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan juga membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang tersebut mengganti kerugian yang ditimbulkan. Dalam Pasal 1366 KUH Per juga mengatur bahwa setiap orang memiliki tanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya dan juga bertanggung jawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Kedudukan hukum akta notaris adalah sebagai alat bukti yang sempurna.

Dalam penyidikan akta notaris digunakan sebagai alat bukti dalam proses penyidikan. Seluruh ketentuan prosedur dan tata cara pembuatan akta notaris



sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 harus dipenuhi agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Jika ada prosedur yg tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut terdegradasi sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Menurut Hukum Acara Perdata pada akta notaris melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Artinya apabila akta notaris yg diajukan telah memenuhi syarat formil dan materiil serta tidak ada pembuktian sebaliknya, maka akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sehingga kebenaran isi yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar oleh hakim. Dengan nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta notaris dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan alat bukti lainnya.

Menurut Hukum Acara Pidana pada akta notaris melekat nilai kekuatan pembuktian bebas, artinya pada akta notaris tidak melekat kekuatan yang mengikat. Di sini hakim bebas untuk menilai kekuatan pembuktian pada akta notaris, karena batas minimal pembuktian dalam Hukum Acara Pidana adalah sekurang-kurangnya 2 alat bukti yang sah, sebagaimana diatur dalam pasal 183 KUHPidana. Dalam proses penyidikan alat bukti surat (akta notaris) dari segi formal, akta notaris adalah alat bukti yang sah dan sempurna, sedangkan dari segi materiil alat bukti surat (akta notaris) tidak dapat berdiri sendiri. Alat bukti surat (akta notaris) harus dibantu lagi dengan dukungan paling sedikit 1 alat bukti yang lain guna memenuhi apa yang telah ditentukan oleh asas batas minimum pembuktian yang diatur dalam pasal 183 KUHPidana.



Akibat hukum terhadap kedudukan akta notaris yang merupakan dokumen palsu adalah batal demi hukum apabila pihak yang mendalilkan dapat membuktikannya. Pembuatan akta otentik yang menjadi dasar dalam pembuatannya harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak tersebut, Notaris dapat memberikan saran atau nasihat dengan tetap berpijak pada aturan hukum.⁵⁴ Ketika saran atau nasihat Notaris diikuti oleh para pihak dan diuangkan dalam akta otentik, maka tetap isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.

Pengertian seperti tersebut di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta otentik, dalam hal ini tidak berarti pejabat umum dalam hal ini notaris sebagai pelaku dari akta tersebut, notaris tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris seperti itu, sehingga jika suatu akta otentik 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. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.

Akta Notaris dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak. Akta Notaris pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak

⁵⁴ Habib Adie H, *Op.cit.*, hlm. 45



kepada notaris. Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan dalam akta Notaris.⁵⁵

Akta otentik terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayanya pejabat tersebut, maka isi dari akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri. Dengan kata lain dapat dianggap bahwa akta otentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang diihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya.

Pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Maka pembuktian harus dilakukan oleh para pihak dan siapa yang harus membuktikan atau yang disebut juga sebagai beban pembuktian berdasarkan Pasal 163 HIR ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Ini berarti dapat ditarik kesimpulan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia yang harus membuktikan.

Dari uraian di atas, penulis menganalisa bahwa bunyi salinan akta yang tidak sama dengan minuta akta dapat membuat kedudukan dari akta tersebut

⁵⁵*Ibid.*, hlm 46



tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini dikarenakan dalam pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan tatacara yang telah diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 yaitu Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Dalam hal ini para pihak dapat membatalkan isi dari akta tersebut dengan cara membuat akta pembatalan di kantor notaris atau mengajukan gugatan ke pengadilan.

Sedangkan salinan akta yang bunyinya sama dengan minuta akta merupakan akta notaris yang sah selama di dalamnya tidak mengandung hal-hal yang dilarang oleh undang-undang. Misalnya: penipuan atau pemalsuan. Sehingga apabila notaris terlibat dalam hal-hal yang dilarang tersebut, maka notaris tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatannya itu.

2. Akta Dapat dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi.

Pasal 1320 KUH Per yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Hukum perjanjian memiliki akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka



perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Adapun faktor-faktor yang dapat menyebabkan suatu kedudukan hukum akta menjadi batal atau dapat dibatalkan adalah sebagai berikut.

1. Ketidcakapan dan Ketidakwenangan Dalam Bertindak.

Secara umum dibedakan antara kewenangan bertindak dan kecakapan bertindak. Sejak seorang anak lahir, malahan anak dalam kandungan dianggap sebagai telah dilahirkan berkedudukan sebagai subjek hukum dan sebab itu pula memiliki kewenangan hukum (Pasal 1 ayat (2) KUHPerdota).

Kewenangan bertindak dari subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum dapat dibatasi oleh atau melalui hukum. Setiap orang dianggap cakup melakukan tindakan hukum, tetapi kebebasan ini dibatasi pula oleh daya kerja hukum objektif. Dikatakan mereka yang tidak mempunyai kecakapan bertindak atau tidak cakap adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum. Bagi mereka yang di bawah umur batasan tertentu dikaitkan dengan ukuran kuantitas, yaitu usia.

Sebagai penghadap untuk pembuatan akta Notaris harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 tahun (Pasal 39 ayat (3) Undang-Undang



Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan (Notaris).⁵⁶ Mereka yang tidak mempunyai kewenangan bertindak atau tidak berwenang adalah orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Notaris (termasuk para saksi) yang dengan perantaraannya telah dibuat akta wasiat dari pewaris tidak boleh menikmati sedikit pun dari apa yang pada mereka dengan wasiat itu telah dihibahkannya (Pasal 907 KUH Perdata). Ini berarti bahwa Notaris tersebut boleh saja mendapat hibah wasiat dari orang lain asal bukan dari klien yang membuat wasiat di hadapannya tersebut.⁵⁷

2. Cacat Dalam Kehendak

Ketentuan Pasal 1322 – Pasal 1328 KUH Perdata menetapkan secara limitatif adanya cacat kehendak, yakni kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan paksaan (*dwang*).⁵⁸

a. Kekeliruan dan Penipuan

Dikatakan penipuan apabila seseorang dengan sengaja dengan kehendak dan pengetahuan memunculkan kesesatan pada orang lain.

Penipuan dikatakan terjadi tidak saja bilamana suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga suatu informasi keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lain.

b. Ancaman

Ancaman terjadi bilamana seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum, yakni dengan melawan hukum.

⁵⁶ Herlien Budiono, *Op.cit*, hlm. 368.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 370.

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 372.



mengancam, dan menimbulkan kerugian pada diri orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga. Ancaman tersebut sedemikian menimbulkan ketakutan sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Kehendak betul telah dinyatakan, tetapi kehendak tersebut muncul sebagai akibat adanya ancaman.

c. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan adalah keadaan tergerakannya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Keadaan khusus ini terjadi karena keadaan memaksa/darurat, keadaan kejiwaan tidak normal, atau kurang pengalaman. Bertentangan dengan Undang-Undang Larangan yang ditetapkan undang-undang berkenaan dengan perjanjian akan berkaitan dengan tiga aspek dari perbuatan hukum yang dimaksud, yakni:

- a) Pelaksanaan dari tindakan hukum.
- b) Substansi dari tindakan hukum.
- c) Maksud dan tujuan tindakan hukum tersebut.

Suatu perjanjian yang dibuat pada saat tidak adanya larangan mengenai perbuatan hukum tersebut, tetapi ternyata di kemudian hari ada ketentuan undang-undang yang melarangnya, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, tetapi menjadi dapat dibatalkan atau mungkin masih dapat dilaksanakan setelah adanya izin tertentu.

d. Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan

Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan baik pada umumnya perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan ketertiban



umum jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (*fundamental*) dari tatanan masyarakat, sedangkan perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan kesusilaan baik jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan dari suatu masyarakat.

B. Konsekuensi Yuridis Perjanjian yang Salinan Akta tidak Sama dengan Minuta Akta.

1. Konsekuensi terhadap Status Perjanjian dalam Akta

Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat alat bukti tertulis yaitu akta otentik di bidang hukum perdata. Wewenang tersebut melekat khusus dalam jabatan notaris yang diperoleh secara atribusi karena notaris diangkat berdasarkan Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 2014. Walaupun notaris diangkat oleh menteri sebagai perwakilan dari negara namun notaris bukan pegawai negeri dan tidak digaji oleh negara melainkan menerima honorarium dari pengguna jasa notaris.

Sudikno Mertokusumo berpendapat akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang di dalamnya memuat peristiwa atau kejadian yang menjadi dasar atas suatu hak, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk pembuktian.⁵⁹ Sedangkan, **Subekti** memiliki pendapat bahwa akta berbeda dengan surat. Kata "Akta" berasal dari kata *Acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan sehingga akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan sebagai perbuatan hukum.⁶⁰

⁵⁹ SudiknoMertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 157.

⁶⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1980), hlm. 29.



Selanjutnya berkaitan dengan akta notaris, maka fungsi akta bagi para pihak yang berkepentingan adalah:⁶¹

- a. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum,
- b. Sebagai alat pembuktian;
- c. Sebagai alat pembuktian satu-satunya

Akta termasuk salah satu bukti tulisan yang di dalamnya memuat suatu perbuatan hukum antara para pihak dan bertujuan untuk digunakan sebagai alat bukti. Mengenai hal ini menurut Pasal 1867 KUH Per, pembuktian dengan tulisan harus dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan-tulisan di bawah tangan. Sehingga akta sebagai bukti terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan.

Mengenai kewenangan notaris, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

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.

⁶¹ A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan M. Isa Arief, (Jakarta: Intermasa, 1986), hlm. 52.



Dari kewenangan notaris tersebut, dapat dianalisa bahwa notaris memperoleh kewenangan dari undang-undang dengan tujuan untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang ke hadapan notaris untuk menuangkan kembali keterangan tersebut ke dalam suatu akta otentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahan.⁶² Notaris memiliki kewajiban untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat otensitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris. Hal ini sangat penting karena untuk menghindari adanya cacat hukum akta notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otensitas dan batalnya akta notaris yang dapat merugikan kepentingan masyarakat, khususnya pihak-pihak yang berkepentingan.

Para pihak yang berkepentingan sepakat untuk mengadakan perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik. Di mana agar akta tersebut dapat memberikan kepastian hukum, maka akta tersebut harus dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1868 KUH Per yang berbunyi:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di mana akta dibuat.”

Berdasarkan demikian, maka perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian perjanjian itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Per yang berbunyi:

“Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”

⁶² Sunardjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor 123, 1995, hlm. 133.



Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁶³

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

1. *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
2. *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.
3. *Accidentalita*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata:⁶⁴

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang clitaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. 1 Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Pdt

⁶³ Komariah, *Op.cit.*, hlm. 168

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 174



belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c. Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah.

d. Sebab yang halal.

Sebab atau causa mi yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan



suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.⁶⁵

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas tidak sempurna apabila didasarkan

1. Kekhilafan (*dwaling*)

2. Paksaan (*gevel*)

3. Penipuan (*bedrog*).

Perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris dan telah ditandatangani oleh para pihak dan notaris menimbulkan hubungan hukum. Hal mana hubungan hukum tersebut akan tetap mengikat para pihak selama belum ada kesepakatan para pihak untuk membatalkannya atau adanya putusan pengadilan untuk membatalkan akta tersebut.⁶⁶

Seperti yang telah dikemukakan di atas bahwa salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta dapat dinyatakan batal demi hukum oleh hakim karena ada syarat formil yang tidak terpenuhi. Oleh karena itu, akta notaris dalam hal ini salinan akta maupun minutanya harus terlebih dahulu melalui nilai pembuktian baik lahiriah, formil maupun materil.

Salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta yang dinyatakan oleh hakim bahwa akta tersebut batal demi hukum tidak saja

⁶⁵ Komariah, *Loc.cit.*, hlm 176

⁶⁶ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm 190



mempengaruhi otentitas akta itu sendiri, tetapi juga menimbulkan akibat hukum lain terhadap perjanjian yang dituangkan dalam akta.

Salinan akta dan minuta akta yang dinyatakan batal demi hukum dapat diartikan bahwa akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat sehingga akta tersebut tidak mengikat para pihak. Begitu juga dengan perjanjian yang merupakan isi dari akta itu sendiri. Namun dalam hal ini ada 2 (dua) kemungkinan yang dapat terjadi terhadap akta otentik yang salinan aktanya tidak memiliki kesamaan bunyi dengan minuta aktanya, yaitu:

1. akta notaris batal dan perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian yang tertuang di dalamnya tidak ikut batal. Hal ini terjadi apabila pihak-pihak menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik, supaya dapat diperoleh suatu pembuktian yang kuat.
2. Akta notarisnya batal dan perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya juga ikut batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terdapat unsur pemalsuan dalam pembuatan akta tersebut yang merugikan salah satu pihak. Sehingga kedua hal tersebut tergantung dari penilaian hakim dan pembuktian dari para pihak.

Pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak disebut dengan alasan subjektif, karena berhubungan dengan subjek yang menerbitkan perikatan tersebut. Pembatalan dapat terjadi apabila:

1. Tidak ada kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah menjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah



satu pihak dalam pembuatan perjanjian. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUH Per.

2. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum.

Adanya ketidaksesuaian antara isi Salina nakta dengan minuta aktanya, tidak berakibat langsung dengan batal demi hukum suatu perjanjian yang telah dibuat dihadapan notaris. Hal ini disebabkan, suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum jika tidak terpenuhi syarat subyektif dan/atau syarat obyektif suatu perjanjian yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Per. Syarat subyektif suatu perjanjian adalah kata sepakat di mana mereka yang mengikatkan dirinya dan memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus didasari dengan kesepakatan dan setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, sedangkan kecakapan untuk membuat suatu perikatan diartikan sebagai setiap orang yang sudah dewasa yaitu berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau belum 21 (duapuluh satu) tahun tetapi telah menikah, sehat pikiran (tidak ditaruh dibawah pengampuan). Adapun syarat obyektif suatu Perjanjian adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Suatu hal tertentu diartikan bahwa apa yang diperjanjikan, hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Sedangkan suatu sebab yang halal, dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian.



JH. Niewenguis menyatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Per, baik menyangkut syarat subyektif maupun syarat obyektif akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:⁶⁷

- a. *Non eksistensi*, yaitu tidak akan lahir perjanjian apabila tidak ada kesepakatan.
- b. *Vernietgebaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak atau karena ketidakkacapan. Hal ini terkait dengan unsur subyektif sehingga perjanjian dapat dibatalkan.
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat subyektif.

Berdasarkan hal tersebut, akta notaris yang memiliki salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur subyektif yaitu sebab yang tidak diperbolehkan atau dilarang oleh undang-undang. Adapun perjanjian yang tertulis dalam akta tersebut batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif yaitu sebab (*causa*) yg halal suatu perjanjian dan karena hal tersebut notaris dapat diminta pertanggung jawaban secara hukum dan kode etik profesi notaris.

Memperhatikan analisis di atas maka, keabsahan perjanjian yang termuat dalam salinan akta yang bunyinya tidak sama dengan minuta akta dapat dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh kedua belah pihak secara sepakat. Sehingga dengan adanya minuta akta yang dinyatakan

⁶⁷ Habib Adjie, *Op.cit.*, hlm. 125



batal demi hukum, tidak mempengaruhi isi perjanjian selama perjanjian tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, memenuhi syarat perjanjian dan tidak mengandung hal-hal yang dilarang oleh undang-undang.

Adanya perjanjian tidak terlepas harus ada subyek dan obyek perjanjian yang merupakan syarat lahirnya perjanjian. Subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat mempunyai hak dan kewajiban menurut hukum atau segala pendukung hak dan kewajiban menurut hukum. Setiap manusia, baik warga negara maupun orang asing adalah subjek hukum. Sedangkan Obyek hukum menurut pasal 499 KUH Per, yakni benda. Benda adalah segala sesuatu yang berguna bagi subyek hukum atau segala sesuatu yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para subyek hukum atau segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik.

Mengenai subyek hukum mempunyai kaitan dengan syarat sah perjanjian yaitu kecakapan dalam membuat perjanjian. Kecakapan bertindak berhubungan juga dengan kewenangan bertindak dalam hukum. Meskipun kedua hal tersebut secara prinsip berbeda, namun membicarakan kecakapan dalam bertindak tidak terlepas dari kewenangan untuk melakukan tindakan hukum.⁶⁸

Penilaian dalam kecakapan bertindak maupun kewenangan bertindak dalam hukum harus dibuat atau dilakukan secara berurutan. Sebelum subyek hukum dinyatakan cakap bertindak harus pula dicari tahu terlebih dahulu mengenai kecakapan untuk bertindak dalam

⁶⁸ Sjaifunachman, *Op.cit.*, hlm. 138.



hukum. Setelah syarat/cakap terpenuhi maka seseorang tersebut dapat melakukan perjanjian yang dapat dituangkan dalam akta.

Mengenai kewenangan bertindak dalam hukum dapat dibedakan.⁶⁹

1. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum.

2. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI KUH Per tentang pemberian kuasa.

3. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitas sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Ketentuan Pasal 1329 KUH Per menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap melakukan perikatan-perikatan apabila ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Dengan kata lain bahwa selama orang tersebut tidak dinyatakan tidak cakap oleh hukum maka dapat memiliki kewenangan untuk bertindak dalam hukum. Pengertian tidak cakap juga termasuk orang-orang yang tidak memiliki kuasa dari orang yang berhak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1329 KUH Per, yaitu orang-orang yang tidak memiliki ijin sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian, terhadap mereka yang tidak cakap harus diwakili seperti anak di bawah umur diwakili orang tua atau wali dan bagi orang dibawah pengampunan diwakili oleh *curator*. Dalam hal perjanjian dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap dapat memintakan pembatalan kepada hakim.

⁶⁹ *Ibid.*, hlm 138



Mempertimbangkan analisis di atas, maka kedudukan subyek dan obyek hukum dalam salinan akta yang bunyinya tidak sama dengan minuta akta tetap memiliki kekuatan hukum yang sama dengan salinan akta yang bunyinya sama dengan minuta akta. Hal ini dikarenakan kedudukan subyek hukum maupun obyek hukum tidak dipengaruhi oleh batainya suatu akta notaris tetapi karena adanya hal-hal yang tidak sesuai atau dilarang oleh undang-undang.

2. Pertanggungjawaban bagi Notaris

Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yaitu bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait.⁷⁰ Akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris dapat menjadi bukti otentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak manapun yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai kepastian peristiwa atau kepastian perbuatan hukum itu dilakukan.

Pasal 1 angka (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, sehingga keluhuran serta martabat jabatan notaris harus dijaga dengan baik dalam menjalankan tugas

⁷⁰ Sjaifunachman, *Op.cit.* hlm. 7



jabatannya maupun perilaku kehidupan notaris, sebagai manusia yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi martabat jabatan notaris. Notaris yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapat perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Kepastian melalui hukum bagi perseorangan merupakan tujuan utama dari pada hukum.⁷¹ Hal ini sejalan dengan pendapat Bentham yang menitikberatkan kepastian hukum pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum.⁷²

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 negara.

Keistimewaan dari norma hukum justru terletak dalam sifatnya yang memaksa, dengan sanksinya berupa ancaman hukuman.⁷³ Bahwa undang-undang adalah keputusan kehendak dari satu pihak dalam perjanjian, keputusan kehendak dari dua pihak. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa orang terikat pada perjanjian berdasar atas kehendaknya sendiri, pada undang-undang terlepas dari kehendaknya.⁷⁴

Berkaitan dengan hal tersebut, notaris dapat juga diminta pertanggungjawabannya atas kebenaran materil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Serta apabila dalam pembuatan akta tersebut ternyata notaris tidak memberikan

⁷¹ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1981), hlm. 168.

⁷² C.S.T. Kansil, *Op.cit.*, hlm.42.

⁷³ *Ibid.*, hlm. 80.

⁷⁴ L.J. van Apeldoorn, *Loc.cit.*, hlm. 168.



Jalan mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.

Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berkaitan dengan masalah hukum. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri, dengan adanya ketidakhati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Notaris tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum. Karena seorang Notaris tetap seorang manusia biasa yang tak luput dari kesalahan. Notaris harus siap untuk menghadapi jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang terlibat dalam perkara bidang Hukum Perdata maupun Hukum Pidana yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya.

Berkaitan dengan salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta, maka hal ini merupakan kesalahan notaris dalam membuat akta sehingga menyebabkan pihak lain mengalami kerugian dapat termasuk perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Adapun syarat perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan-perbuatan yang melawan hukum, harus ada kesalahan, dan



harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian. Sedangkan unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris dalam pembuatan akta otentik menimbulkan adanya pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh seorang Notaris. Dalam pertanggungjawaban seorang notaris secara perdata, hakim dalam menangani perkara perdata yang melibatkan notaris mencari suatu kebenaran formil dari akta otentik yaitu kebenaran dari apa yang diperoleh berdasarkan apa yang dikemukakan oleh para pihak. Kebenaran ini digali dari fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak. Kebenaran dalam ranah perdata sangat tergantung dari para pihak. Berbeda dengan ranah Hukum Pidana yang mencari adalah kebenaran materil. Hakim tidak tergantung kepada apa yang dikemukakan oleh jaksa penuntut umum maupun oleh penasihat hukum terdakwa. Sehingga dalam hal demikian hakim bersifat aktif mencari kebenaran yang menurut fakta yang sebenarnya, bukan menurut apa yang dikemukakan oleh jaksa penuntut umum maupun penasihat hukum terdakwa.

Berkaitan dengan seorang notaris membuat salinan akta yang bunyinya tidak sama dengan minuta aktanya, maka notaris tersebut telah melakukan pelanggaran kewajiban jabatannya di mana dalam menjalankan jabatannya notaris memiliki kewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum serta penuh rasa tanggung jawab dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta. Dengan demikian, notaris tersebut dibebani tanggung jawab,



yaitu tanggung jawab secara Perdata, berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia bahkan juga tanggung jawab secara pidana.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, mengenai tanggung jawab notaris secara eksplisit disebutkan dalam ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi:

”Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”

Selain itu sebagaimana yang telah dijelaskan tersebut di atas, bahwa salinan akta yang dibuat oleh Notaris didasarkan pada minuta akta hal ini didasarkan dari ketentuan Pasal 1 ayat (9) UU Nomor 2 Tahun 2014 bahwa:

”Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa ”diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”

Berkaitan dengan hal tersebut, notaris tidak langsung seketika membuat Salinan akta berdasarkan Minuta yang telah ia tandatangi. Hal yang Notaris lakukan adalah merapikan dengan mencatat perubahan-perubahan yang ada di dalam minuta akta dalam selembar kertas, yang dapat terdiri dari penambahan, pencoretan dan penggantian, hal mana perubahan tersebut dinamakan ”*renvoi*” yang biasanya ditulis disisi kiri akta. Perubahan-perubahan tersebut yang kemudian dimasukkan (*Inserting*) dalam salinan akta yang akan dibuat sehingga di dalam salinan akta sudah tidak ada lagi *renvoi* seperti pada minuta akta sebelumnya. Dalam proses pembuatan salinan akta, notaris melakukan penyesuaian, dengan mencocokkan salinan akta dengan minutanya. Sehingga kesesuaian terhadap bunyi dari salinan akta terhadap minuta akta dapat



tercapai. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya kekurangan, atau kekhilafan yang dapat menimbulkan masalah dikemudian hari serta salinan akta yang dibuat oleh Notaris dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan memberi kepastian hukum terhadap orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak terhadap akta tersebut.

Mempertimbangkan analisis di atas, maka apabila notaris membuat salinan akta tidak sesuai dengan minuta Aktanya, maka notaris telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang telah ditentukan baik di dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) huruf (a) maupun Kode Etik Notaris, di mana Notaris dalam menjalankan jabatannya, memiliki kewajiban untuk bertindak jujur dengan tidak melakukan perbuatan yang menyimpang dari kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat, Saksama dapat diartikan bahwa seorang notaris harus cermat di dalam menguasai peraturan perundang-undangan agar Akta otentik yang dibuatnya tidak melanggar atau bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, berarti notaris dari waktu ke waktu wajib mengikuti Peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah yang berhubungan dengan profesi Notaris, Mandiri yaitu notaris dalam menjalankan profesinya tidak terikat dengan salah satu lembaga/institusi, Tidak berpihak di mana dalam membuat akta notaris, isinya tidak boleh menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, Penuh rasa tanggung jawab serta harus pula menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang ia lakukan.



Hal tersebut berkaitan dengan jabatan dari seorang Notaris yang merupakan suatu jabatan kepercayaan dari masyarakat dan secara jelas telah disebutkan bahwa akta notaris memiliki dan mempunyai karakter yuridis tersendiri dalam pembuatannya dengan memakai lambang Negara Burung Garuda sebagai cap atau stempel aktanya, yang merupakan suatu bukti adanya pendelegasian tugas dari Negara untuk urusan pembuatan hukum tertentu kepada Notaris, dan juga untuk adanya suatu jaminan kepastian hukum, dan adanya suatu alat bukti yang otentik dalam bentuk suatu legalitas formal.

Sebelum melaksanakan jabatannya, notaris telah disumpah dan melalui sumpahnya tersebut notaris berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya dan akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggungjawabnya sebagai Notaris. UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris dan kode etik notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, selain harus tunduk pada undang-undang tersebut juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, maupun terhadap negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1), (2), (3) UU Nomor 2 Tahun 2014, menentukan bahwa notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani. Pembetulan mana dilakukan dengan membuat Berita Acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta Berita Acara Pembetulan serta Salinan

⁷⁵ Anshori, Abdul Ghofur., *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika. Cet.II.* (Yogyakarta: UI Press, 2009), hlm. 48



Akta Berita Acara tersebut wajib disampaikan kepada para pihak. Sedangkan perubahan terhadap Salinan Akta yang telah ditandatangani tidak diatur di dalam UU Nomor 2 Tahun 2014. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan para pihak yang sengaja datang menghadap kepada notaris untuk dibuatkan akta agar memperoleh sifat otentik karena kedudukan notaris tersebut sebagai pejabat umum karena kepada para pihak sebagai tanda bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum dihadapan Notaris hanya diberikan salinan Akta. Dengan demikian, jika Salinan akta yang telah ditandatangani dan diberikan kepada para pihak dapat diubah-ubah dikemudian hari dengan mudahnya oleh notaris, maka tidak akan ada kepastian hukum bagi para pihak yang membuat Akta dihadapan notaris tersebut, serta fungsi notaris sebagai jabatan kepercayaan dari masyarakat untuk membuat akta otentik tidak dapat dilaksanakan dengan baik karena kepastian hukum dari para pihak yang membuat akta dihadapan notaris dapat berubah sewaktu-waktu.

Salinan akta yang keluar dan tidak sama bunyinya dengan minuta akta merupakan kesengajaan atau kelalaian seorang Notaris, sehingga kesengajaan atau kelalaian dalam melakukan tugas dan jabatan yang menyebabkan adanya suatu kerugian maka Notaris harus dapat memperanggungjawabkan perbuatannya tersebut.

Tindakan tersebut tidak hanya mengakibatkan akta notaris yang seharusnya otentik menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum, namun notaris juga harus menerima akibat hukum dari akta tersebut. Akibat hukum bagi notaris yang melakukan pelanggaran adalah dapat berbentuk sanksi. Sanksi tersebut berwujud tanggung jawab notaris terhadap kesalahan



yang berupa tindakan/ perbuatan baik dikarenakan kesengajaan maupun kelalaian.

Berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris, secara hukum hal demikian tidak diatur secara jelas dan tegas baik oleh undang-undang terdahulu maupun undang-undang yang sekarang sehingga apabila pelanggaran notaris dapat dibuktikan maka notaris tersebut harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya. Terkait dengan kesalahan notaris, maka yang digunakan adalah *berdopsjol*. Istilah tersebut digunakan untuk kesalahan yang dilakukan oleh profesional dan jabatan-jabatan khusus termasuk notaris.⁷⁶

Kesalahan yang dilakukan oleh notaris memiliki hubungan dengan keadaan yang dimiliki oleh notaris berkaitan dengan 3 kecerdasan manusia yang juga harus ada dalam diri seorang notaris. Kecerdasan tersebut meliputi kecerdasan spiritual, intelektual dan emosional. Apabila notaris mampu menggunakan ketiga kecerdasan tersebut secara seimbang akan membawa kepada 3 kemampuan, yaitu:

- a. mampu dalam mengerti nilai dan akibat-akibat yang ditimbulkan dari perbuatannya sendiri.
- b. mampu untuk menyadari apa yang diperbuatnya tidak diperbolehkan dalam pandangan masyarakat.
- c. mampu untuk memiliki niat yang baik dalam melakukan perbuatan itu.

Kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana adalah perbuatan atau tindakan yang disadari, dimengerti dan diketahui sebagai demikian sehingga

⁷⁶ Habib Adhie (II) *Op. Cit.*, hlm.173



tidak ada unsur salah sangka atau salah paham.⁷⁷ Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah terjadinya suatu perbuatan atau tindakan dikarenakan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya. Perbuatan atau tindakan tersebut juga tidak terpikirkan terlebih dahulu mengenai akibatnya.⁷⁸

Mempertimbangkan uraian di atas, maka notaris yang membuat salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta merupakan kesengajaan. Hal ini dikarenakan hanya notaris saja yang memiliki kewenangan untuk membuat salinan akta tersebut. Maka dari itu, notaris yang melakukan hal tersebut sudah melebihi batas kewenangannya yang telah diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka harus ada tanggung jawab dari notaris. Di mana tanggung jawab tersebut berupa sanksi. Sanksi merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam setiap aturan hukum dan aturan hukum tidak dapat ditegakkan tanpa adanya sanksi. Hal ini dikarenakan sanksi adalah suatu paksaan yang dapat membuat pelanggarnya menyadari bahwa tindakan atau perbuatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sanksi yang ditujukan kepada notaris bertujuan selain agar notaris melaksanakan jabatannya sesuai dengan UU nomor 30 Tahun 2004 dan UU Nomor 2 Tahun 2014, juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga bertujuan untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan.

⁷⁷ Muljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), hlm. 171.

⁷⁸ Roeslan Saich, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar dalam Hukum Pidana*, (Jakarta: Aksan Baru, 1983) hlm. 125.



Sanksi yang diperuntukkan bagi notaris yang melakukan pelanggaran dapat dibagi ke dalam 3 aspek yaitu:⁷⁹

1. Aspek tanggung gugat keperdataan

Aspek keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Sanksi ini merupakan akibat yang diterima notaris karena akta yang dibuat olehnya

hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan atau batal demi hukum. Suatu akta di bawah tangan memiliki nilai pembuktian yang

sempurna sepanjang tidak ada pihak yang menyangkal atau para pihak mengakuinya. Dalam menentukan suatu akta terdegradasi menjadi akta di

bawah tangan berada dalam lingkup penilaian suatu alat bukti. Di mana penilaian tersebut hanya dapat dilakukan oleh hakim berdasarkan tuntutan

para pihak atau salah satu pihak.

Apabila suatu akta dinyatakan batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat sehingga tidak dapat

dijadikan dasar tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap

notaris berdasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang memiliki kepentingan dengan akta yang dibuat notaris

tersebut.

Berkaitan dengan pembuatan salinan akta notaris yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta, maka para penghadap/ pihak yang

⁷⁹ *Ibid.*, hlm 195 - 207



menanggung kerugian dapat melakukan permohonan gugatan ganti rugi dengan syarat ada kerugian yang timbul, ada hubungan causa atau sebab akibat dari timbulnya kerugian dengan perbuatan yang melanggar norma. Mengenai bentuk ganti rugi, selain ganti rugi dalam bentuk uang, ganti rugi juga dapat dalam bentuk bukan uang dengan syarat ganti rugi tersebut ditentukan oleh penggugat dan hakim menganggapnya cocok.⁸⁰

Berkaitan dengan penggantian kerugian dalam bentuk lain selain ganti rugi uang dapat dilihat dalam pertimbangan sebuah *Hoge Raad* yang merumuskan bahwa pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada para pihak yang dirugikannya, tetapi apabila pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.⁸¹

2. Aspek tanggung jawab administrasi

Sanksi administrasi juga dapat diberikan kepada notaris. Sanksi tersebut meliputi:⁸²

a. Paksaan Pemerintah (*bestuurdwang*)

Adalah suatu tindakan yang nyata dari penguasa bertujuan untuk mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi.

⁸⁰ *Ibid.*, hlm 197

⁸¹ *Ibid.*, hlm 190

⁸² Keputusan *Hoge Raad* dalam Buku Karangan Habib Adje (II), *Op. Cit.*, hlm 198



b. Menarik kembali keputusan yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi).

Sanksi yang diterapkan dengan cara menarik kembali atau mencabut suatu keputusan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru. Hal ini dimaksudkan bukan merupakan reaksi terhadap pelanggaran tetapi ditujukan untuk mengakhiri keadaan yang secara obyektif tidak dapat dibenarkan lagi.

c. Pengenaan denda administrasi

Sanksi tersebut ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu dan kepada pelanggar tersebut dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan.

d. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*)

Sanksi tersebut ditujukan untuk menambal hukuman yang pasti, di samping denda yang telah disebutkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelanggaran yang dilakukan oleh yang bersangkutan. Sanksi administrasi yang ditujukan kepada notaris sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 meliputi:

a. Teguran lisan

b. Teguran tertulis

c. Pemberhentian sementara

d. Pemberhentian dengan hormat

e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Bagi kesalahan notaris itu sendiri yang membuat salinan akta tidak sama bunyinya dengan minuta akta dapat dikenakan sanksi pidana dalam



Pasal 264 ayat (1) KUHP karena salinan akta tersebut tidak memenuhi kewajiban notaris untuk membuat salinan akta berdasarkan minuta akta.

Dalam hal ini notaris berarti kurang memperhatikan dan melakukan perbuatan diluar batas kewenangannya sebagai seorang notaris. Selain itu, salinan akta notaris yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta memenuhi unsur-unsur kejahatan sebagai berikut:

1. Unsur Obyektif, meliputi perbuatannya yaitu membuat akta palsu, obyeknya adalah akta otentik (salinan akta) dan dalam membuat akta tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan.

2. Unsur Subyektifnya yakni perbuatan tersebut dilakukan secara sengaja.

Dengan demikian tugas dan kewajiban Notaris yang diantaranya membuat Akta Notaris memiliki peluang yang tinggi terhadap kejahatan pemalsuan. Belum lagi pemalsuan yang notabene dilakukan oleh notaris itu sendiri yang kemudian membawa akibat berupa kerugian bagi pihak yang lainnya. Ketentuan Pasal 264 KUHP menyatakan:⁸³

“(1) Orang yang bersalah melakukan pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya delapan tahun jika perbuatan tersebut dilakukan terhadap:

- a. Akta-akta otentik
- b. Surat-surat utang atau sertifikat sertifikat utang dari sesuatu negara bagian atau bagian dari negara tersebut atau dari sesuatu lembaga umum.
- c. Saham-saham atau surat-surat utang atau sertifikat-sertifikat saham atau utang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai
- d. Talon-talon, bukti-bukti dividen atau bunga dari salah satu surat seperti yang dimaksudkan dalam dua nomor yang terdahulu atau bukti-bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti dari surat-surat tersebut.

⁸³ Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)*, Terjemahan R. Soesilo, *Loc. Cit.*, hlm 98



e. Surat-surat kredit atau surat-surat dagang yang diperuntukkan guna diedarkan.

(2) Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja menggunakan salah satu surat palsu atau yang dipalsukan seperti yang dimaksud dalam ayat pertama seolah-olah surat tersebut merupakan sepucuk surat yang asli dan tidak dipalsukan, jika penggunaannya dapat menimbulkan kerugian.”

Ketentuan Pasal 264 KUHP secara umum mengatur pemalsuan akta otentik atau surat-surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.

Berpijak pada penalaran hukum *gramatikal*, dapat diterapkan pada pejabat umum yaitu notaris. Dengan demikian, diperlukan adanya mekanisme pengawasan, baik yang bersifat preventif maupun represif terhadap pelaksanaan tugas jabatan notaris. Perangkat hukum pengaturan mekanisme tersebut dijalankan atas dasar Pasal 66 a dan Pasal 67 UU Nomor 2 Tahun 2014 dan memberikan batasan terhadap Majelis Pengawas Notaris sebagai suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melakukan pengawasan terhadap pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Kehormatan Notaris atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Notaris yang membuat salinan akta yang tidak sama bunyinya dengan minuta akta harus mendapatkan pembinaan dan pengawasan, maka sudah menjadi tanggung jawab Majelis Pengawas Notaris untuk melakukan pengawasan, pemeriksaan dan menjatuhkan sanksi administrasi.



BAB IV PENUTUP

1.1 Kesimpulan

1. Kedudukan dari salinan akta notaris yang semula dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna menjadi tidak sempurna dikarenakan salinan akta tersebut tidak sama bunyinya dengan minuta akta, sehingga salinan akta tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil prosedur pembuatan akta. Hal ini dapat mengakibatkan salinan akta tersebut dinyatakan batal demi hukum.

2. Konsekuensi yuridis perjanjian yang salinan akta notaris tidak sama bunyinya dengan minuta akta yaitu:

a. perjanjian tersebut juga dapat dinyatakan batal demi hukum sepanjang ada kesepakatan dari para pihak untuk membatalkannya karena mengakibatkan kerugian bagi para pihak dan mengandung unsur kekhilafan dan penipuan.

b. Notaris memiliki sanksi yang berupa pertanggungjawaban apabila notaris tersebut menyalahgunakan wewenangnya baik sanksi administrasi, sanksi perdata maupun sanksi pidana.

1.2 Saran

1. Diharapkan kepada notaris dalam melakukan pembuatan akta notaris hendaknya berpijak pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait, karena akta otentik yang dibuatnya akan mempengaruhi kepastian hukum hak dan kewajiban subyek hukum sehingga dapat mengurangi



timbulnya permasalahan dan konflik yang disebabkan dari alabukti yang cacat hukum, baik secara yuridis maupun teknis dan administratif.

2. Notaris hendaknya lebih memperhatikan dan memahami ketentuan ketentuan yang terkait dengan pelaksanaan tugas jabatannya agar terhindar dari sanksi pemberhentian, denda administratif, dan gugatan ganti rugi dari para pihak maupun tuntutan pidana.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan M. Isa Arief, Jakarta: Internasa, 1986.

Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta: Chandra Pratama, 1993.

Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta : LaksBang Mediatama, 2008.

Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, Cet.1.*, Yogyakarta : UII Press, 2009

Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Semarang: Ghaia Indonesia, 1996.

—————, *Penelitian Hukum Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, 2004.

Habib Adjie, [J], *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: RefikaAditama, 2008.

Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: RefikaAditama, 2011.

Hari Sasongko dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, Bandung: Mandar Maju, 2003.

I.G.Ray Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kesaint Blanc, 2003.

IrfanFachrudin, *Kedudukan Notaris Dan Akta-Aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan Nomor 122, 1994, hlm. 148.

JimmyAsshidique, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2009

Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: UMM Press, 2005.

L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PradnyaParamita, 1981

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.



R. Soegondo Notodosoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia (sutan penjelasan)*, Cetakan Pertama, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.

Ronny Hamidjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghafia Indonesia, 1990.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 1995.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 1980.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.

— dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 1993.

—, *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke 7*, Yogyakarta: Liberty, 2006.

Suhardjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor 123, 1995, hlm. 133

Syaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam lintasa sejarah, cet VIII*, Yogyakarta: Kanisius, 1995.

Jurnal:

Habib Adjie, *Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum..*, Renvoi Nomor 04. Th. II, 3 September 2004,

Undang-undang:

Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Terjemahan Subekti, Bala Pustaka, Jakarta, 2008

Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)*, Terjemahan R. Soesilo, Pelitia, Bogor, 1998.

Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 50 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan notaris*, Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117



Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris*, Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3.

Republik Indonesia, Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Nomor 98/KEP/MKUKN/X/2004

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Republik Indonesia, Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MKRI) dengan Putusan nomor 009/014/PUU-11/2005, tanggal 13 September 2005 mengistilahkan Pejabat Umum sebagai *Public Official*