

## **BAB III**

### **HASIL dan PEMBAHASAN**

#### **1. Analisis Tinjauan Yuridis terhadap Akta Notaris yang Mencantumkan Kehendak Para Pihak Terkait Syarat Batal Akta.**

##### **A. Kedudukan dari Akta Notaris yang Mencantumkan Kehendak Para Pihak Terkait Syarat Batal Akta.**

Jauh sebelum diadakannya lembaga notariat, telah dikenal istilah yaitu Notariat yang berasal dari nama ahli penulis di masa romawi yaitu Notarius. Notarius yang dahulu hanya sebagai juru tulis tidak sama dengan notaris yang sekarang telah dikenal oleh masyarakat yaitu sebagai pembuat akta otentik. Nama atau judul Notarius yang dipakai dalam buku hukum dan tulisan romawi bertujuan untuk memberikan suatu tanda terhadap golongan orang-orang yang melakukan pekerjaan tulis menulis tertentu.<sup>1</sup>

Adapun di jaman abad ke-3 sesudah Masehi dimulai dikenal pula istilah *Tabellionis* yang mempunyai beberapa karakteristik yang sama dengan notaris saat ini yakni memiliki tugas untuk membuat akta-akta dan surat-surat lainnya yang bertujuan demi kepentingan masyarakat umum. Perbedaannya adalah *Tabellionis* tidak diangkat oleh penguasa dan tidak ditetapkan pula dalam undang-undang. Hal ini mengakibatkan surat-surat dan akta-akta yang dibuat oleh *Tabellionis* tidak memiliki keotentisitasan akta sebagaimana akta otentik, namun hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

---

<sup>1</sup> Lumban Tobing, *Op. cit.*, hlm. 5.

Sehingga *Tabellionis* dipersamakan dengan penerima kuasa (*zaakwarnemer*) yang dikenal sekarang ini.<sup>2</sup>

Permulaan abad ke-17 merupakan awal mula notaris muncul di Indonesia yang ditandai dengan Surat Keputusan Pengangkatan oleh Gubernur Jenderal VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) yaitu *Melchior Kerchem*. Isi dalam surat tersebut secara singkat menguraikan tentang bidang pekerjaan dan wewenangnya untuk melaksanakan tugas jabatannya di wilayah jabatannya dengan tujuan untuk kepentingan masyarakat umum.

Pada tanggal 26 Januari 1860, mulai diberlakukannya ordonansi 11 Januari 1860 Staatblad Nomor 3 yang merupakan peraturan pertama terkait Jabatan Notaris di Indonesia yang berlaku pada tanggal 1 Juli 1860 atau yang lebih dikenal dengan Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut PJN). Pasal-pasal yang tercantum dalam PJN merupakan adopsi dari pasal-pasal yang ada dalam Notaris Wet yang berlaku di Belanda.

Pada masa kabinet 100 menteri di tahun 1960 sampai tahun 1965, dunia notaris banyak mengalami goncangan yang salah satunya dalam pelaksanaan tugas jabatannya tidak mengindahkan peraturan yang berlaku. Sehingga dikeluarkanlah surat keputusan yang bertujuan untuk mengadakan pemulihan kembali di kalangan para notaris, walaupun mengenai usia pensiun telah diatur dalam PJN. Dikarenakan keadaan tersebut maka banyak terjadi pengangkatan para notaris dan wakil notaris baru tanpa berpegang lagi pada ketentuan-ketentuan yang berlaku bahkan ada pengangkatan yang dilakukan secara politis.

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

Akibat dari terjadinya penggantian pimpinan baru, beberapa notaris yang mengalami perubahan dan tidak mendapatkan dispensasi akhirnya diangkat kembali (rehabilitasi). Rehabilitasi tersebut bertujuan untuk menghilangkan pandangan masyarakat luas terhadap notaris karena menurut mereka yang terjadi di dalam jabatan notaris bukanlah pemulihan terhadap jabatan notaris itu sendiri tetapi disebabkan oleh perbuatan para notaris yang melanggar hukum.

Jabatan notaris adalah jabatan yang memiliki kemuliaan dan harus diemban dengan rasa tanggung jawab yang besar. Maka dari itu dalam mendukung kekuatan moral seorang notaris, sebelum notaris melaksanakan tugas jabatannya, notaris tersebut harus memenuhi syarat-syarat pengangkatan dan juga harus melaksanakan sumpah jabatan. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang agar dapat diangkat sebagai notaris telah diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Memiliki ijazah Sarjana Hukum dan jenjang Strata dua Kenotariatan;
- f. Telah menjalankan magang atau telah bekerja secara nyata sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas ide sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus Magister Kenotariatan;

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Apabila syarat pengangkatan telah terpenuhi maka notaris harus melaksanakan sumpah jabatan yang telah diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa:

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji:

bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.

bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Setelah melaksanakan pengambilan sumpah jabatan maka dalam waktu 30 (tiga puluh hari) terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah jabatan notaris mempunyai kewajinan untuk:<sup>3</sup>

- a. Menjalankan jabatannya secara nyata.
- b. Menyampaikan berita acara sumpah jabatan notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris dan Majelis Pengawas Daerah.

---

<sup>3</sup> Pasal 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014

- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan cap/ stempel jabatan notaris berwarna merah kepada menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria pertanahan, Organisasi Notaris, ketua pengadilan negeri, majelis Pengawas Daerah serta bupati atau walikota di tempat notaris diangkat.

Selama menjabat sebagai notaris, notaris harus selalu tunduk dan berpedoman pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan lain yang terkait dengan jabatan notaris sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan semua perbuatan/ tindakan, perjanjian dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, memberikan kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain kewenangan untuk membuat akta otentik, notaris juga mempunyai kewenangan lain yaitu:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan
- a. mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 ada kewenangan lain yang harus dibuat oleh notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang salah satu contohnya adalah akta keterangan hak waris yang mana akta tersebut tidak diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 akan tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 830 yang menyatakan bahwa harta waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) jika sudah terjadi kematian dan ketentuan Pasal 832 KUH Perdata juga mengatur bahwa adanya hubungan darah antara pewaris dan ahli waris kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris dengan ketentuan suami isteri tersebut masih dalam ikatan perkawinan ketika notaris meninggal dunia. Jadi apabila suami isteri tersebut bercerai sebelum atau pada saat pewaris meninggal dunia maka suami/isteri bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

Pada hakekatnya notaris sebagai pejabat umum (*private notary*) yang diberi tugas oleh negara untuk melayani kebutuhan masyarakat yang memerlukan alat bukti otentik sebagai bentuk dari adanya kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh

sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.<sup>4</sup>

Ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan definisi dari Notaris yakni notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Berdasarkan definisi tersebut, notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang bersifat umum. Kewenangan notaris tersebut memiliki perbedaan dengan pejabat umum lainnya yaitu terletak pada kewenangan membuat akta otentik yang secara tegas telah ditugaskan kepada pejabat umum tersebut oleh undang-undang.<sup>5</sup>

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (independen), bahkan dengan tegas dikatakan bukan sebagai salah satu pihak.<sup>6</sup>

Hal ini telah diatur dalam pasal 52 ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang berbunyi:

“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.”

---

<sup>4</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia, dulu, sekarang dan di Masa Datang*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 41.

<sup>5</sup>Sjaifurrachman, *Op. cit.*, hlm. 63.

<sup>6</sup>*Ibid.*, hlm. 65.

Inti dari tugas notaris sebagai pejabat umum ialah menuliskan kembali keinginan dan hubungan hukum para pihak dalam bentuk otentik, yang secara mufakat meminta jasa-jasa notaris dan juga selaku pejabat umum, notaris merupakan organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, yaitu berwenang menjalankan sebagian kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik.

Berkaitan dengan kewenangan yang dimiliki oleh notaris, yang mana kewenangan itu sendiri merupakan suatu perbuatan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan yang bersangkutan. Wewenang dalam hukum administrasi bisa didapatkan dengan 3 (tiga) cara yaitu: <sup>7</sup>

1. Wewenang *atribusi* merupakan wewenang baru yang diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.
2. Wewenang *Delegasi* adalah wewenang yang diberikan dengan cara pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan; dan
3. wewenang *Mandat* adalah wewenang yang diberikan karena yang berkompeten tidak bisa melaksanakan/ berhalangan untuk melaksanakan wewenang yang diberikan oleh aturan hukum.<sup>8</sup>

Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara atribusi. Hal ini berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris itu sendiri bukan berasal dari lembaga lain, misalnya Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM).

---

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Op. cit.*, hlm. 77.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 78.

Kewenangan notaris tersebut tercantum dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 yang terbagi dalam tiga bagian yaitu: <sup>9</sup>

#### 1. Kewenangan Umum Notaris

Salah satu kewenangan notaris yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris adalah membuat akta secara umum dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subyek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

#### 2. Kewenangan Khusus Notaris

Kewenangan khusus tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2014 untuk melakukan tindakan hukum tetentu, seperti:

- 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.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 79.

- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana yang tertulis dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan khusus lain yang diberikan kepada notaris adalah membuat akta dalam bentuk In Originali yaitu:

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun.
- b. Penawaran pembayaran tunai.
- c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
- d. Akta kuasa.
- e. Keterangan Kepemilikan.
- f. Akta lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Tetapi kewenangan tersebut tidak dimasukkan sebagai kewenangan khusus melainkan termasuk kewajiban notaris (Pasal 16 ayat (3) UU Nomor 2 Tahun 2014). Dilihat dari substansinya Pasal tersebut harus dimasukkan sebagai kewenangan khusus notaris. Alasan dimasukkan sebagai kewajiban notaris karena pasal tersebut merupakan tindakan hukum yang harus dilakukan notaris yaitu membuat akta tertentu dalam bentuk In Originali.<sup>10</sup> Pasal 51 UU Nomor 2 Tahun 2014 juga salah satu

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 82.

dari kewenangan khusus notaris, yaitu notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat berita acara pembetulan dan salinan atas berita acara pembetulan tersebut wajib disampaikan kepada para pihak.

### 3. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian

Berkaitan dengan wewenang notaris yang akan ditentukan dikemudian hari diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UU Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur apabila notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akta atau produk notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan dan pihak yang merasa dirugikan atas tindakan tersebut dapat mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan negeri.

Wewenang notaris tersebut memiliki batasan yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa yang dimaksud peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah, yang juga mengikat secara umum. Sehingga batasan mengenai wewenang notaris tersebut juga harus diatur dalam bentuk undang-undang bukan peraturan yang berada di bawah undang-undang.

Selain kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris juga mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 2014 yang berbunyi:

- “1. Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib:
  - a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.
  - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpan sebagai bagian dari protokol notaris.
  - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
  - d. Mengelurakan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
  - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
  - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali undang-undang mmenentukan lain.
  - g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
  - h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
  - i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
  - j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
  - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
  - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
  - m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris, dan
  - n. Menerima magang calon notaris.
2. Kewajiban menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta in originali.

3. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun.
  - b. Akta penawaran pembayaran tunai.
  - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
  - d. Akta kuasa
  - e. Akta keterangan kepemilikan, dan
  - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
5. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
6. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
7. Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
8. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
9. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
10. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
11. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan tertulis ;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.
12. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
13. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis."

Adapun dalam melaksanakan kewenangan dan kewajiban yang telah diatur oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 , notaris harus memiliki prinsip atau asas. Di mana Asas atau prinsip merupakan sesuatu yang dapat

dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan sesuatu, mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan.<sup>11</sup> Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, sehingga ia merupakan jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya. Melalui asas hukum ini, peraturan-peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis.<sup>12</sup>

Tugas jabatan notaris harus berpedoman pada asas-asas pelaksanaan tugas jabatan notaris yang baik. Dalam hal ini ada beberapa asas yang harus dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas jabatan notaris dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan notaris. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

#### 1. Asas Kepastian Hukum

Persoalan kepastian hukum tidak lagi hanya semata-mata menjadi tanggung jawab negara tetapi kepastian hukum harus memberikan nilai bagi setiap pihak dalam sendi kehidupan. Maka dari itu setiap orang tidak diperbolehkan untuk melakukan tindakan yang semena-mena. Berkaitan dengan hal tersebut, notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpedoman kepada aturan hukum yang berhubungan dengan segala tindakan atau perbuatan yang akan dicantumkan dalam akta. Dengan bertindak sesuai aturan hukum akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bersangkutan karena kata yang dibuat oleh atau di hadapan notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga

---

<sup>11</sup> Mahadi, *Falsafah Suatu Pengantar*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hlm. 119.

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. cit.*, hlm. 45.

apabila dikemudian hari terjadi masalah, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak untuk menyelesaikan masalah tersebut.

## 2. Asas Persamaan

Asas persamaan merupakan syarat adanya perlakuan yang sama, baik dalam situasi yang sama harus diperlakukan dengan sama dan begitu pula sebaliknya situasi yang berbeda harus diperlakukan berbeda pula. Antara keadilan dan persamaan memiliki hubungan yang sangat erat sehingga apabila terjadi tindakan yang tidak sama, hal tersebut adalah suatu ketidakadilan yang serius.

## 3. Asas Kepercayaan

Jabatan notaris adalah jabatan kepercayaan yang harus sejalan dengan para pihak yang melaksanakan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Berhubungan dengan notaris sebagai jabatan kepercayaan maka notaris wajib menjaga kerahasiaan terkait informasi atau keterangan yang diperoleh untuk dicantumkan dalam akta kecuali undang-undang memperbolehkan untuk membuka rahasia.

## 4. Asas Kehati-hatian

Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya notaris wajib bertindak seksama. Pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dalam pembuatan akta dengan :<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Op. cit.*, hlm. 124.

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris.
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

#### 5. Asas Profesionalitas.

Profesionalisme dalam profesi notaris mengutamakan keahlian (keilmuan) seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesionalitas notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris. Di mana notaris tersebut harus didasari atau dilengkapi dengan berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh notaris, sehingga akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris tersebut mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf d

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mewajibkan seorang notaris untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Notaris dalam menjalankan profesinya tersebut, harus benar-benar mampu memberikan jasanya secara baik kepada masyarakat sehingga tidak ada masyarakat yang dirugikan. Oleh karena itu, seorang notaris dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan sebuah akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta otentik.

Notaris yang merupakan suatu profesi tentunya memerlukan suatu aturan etika profesi dalam bentuk kode etik. Kedudukan kode etik bagi notaris sangatlah penting, bukan hanya karena notaris merupakan suatu profesi, melainkan juga karena sifat dan hakikat pekerjaan notaris yang berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi dasar hukum utama tentang status harta benda, hak dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut.

Berhubungan dengan kewenangan notaris untuk membuat akta otentik maka bentuk dan tata cara pembuatannya telah diatur dalam undang-undang. Hal mana akta notaris yang merupakan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur keotentikan akta yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu:

- 1) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang<sup>14</sup>
- 2) Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;

---

<sup>14</sup> Bentuk akta diatur dalam Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2014

3) 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:<sup>15</sup>

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

Arti 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 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.

---

<sup>15</sup> Pasal 1866 KUH Perdata

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 15 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 dinilai 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*.<sup>16</sup> Akta –akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para penghadap/ pihak sehingga tanpa ada

---

<sup>16</sup> Habib Adjie (I), *Op. cit.*, hlm. 45.

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.

Dengan demikian kedudukan akta notaris sebagai akta otentik atau otensitas akta notaris karena:

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.

Berkaitan dengan hal tersebut maka karakter yuridis akta notaris adalah:<sup>17</sup>

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.

---

<sup>17</sup> Habib Adjie (I), *Op. cit.*, hlm. 17.

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.

Berkaitan dengan akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal, akta notaris tersebut tetap mengikat para pihak dan merupakan akta otentik selama belum ada ketetapan dari pengadilan. Hal ini dikarenakan unsur-unsur keotentikan akta yang ada dalam akta notaris tersebut masih terpenuhi. Namun, akta otentik yang kehilangan otentitasnya akan menjadi akta yang cacat hukum. Dengan demikian cacatnya akta notaris dapat menimbulkan pembatalan akta notaris dan pembatalan tersebut dapat dibedakan menjadi:<sup>18</sup>

#### 1. Batal demi hukum

Akibat perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dan batal demi hukum

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 126.

didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## 2. Dapat dibatalkan

Akibat perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan pembatalan tersebut tergantung pada pihak yang mengajukan pembatalan. Namun akta tersebut tetap berlaku dan mengikat selama belum ada keputusan pengadilan.

Akta notaris yang merupakan akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materiil. Kekuatan pembuktian lahiriah adalah akta memiliki kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik. Hal ini dapat terlihat dari sejak adanya niat dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat akta sebagai alat bukti, maka sejak saat mempersiapkan kehadirannya itu telah melalui proses sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang bertalian dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014. Kekuatan pembuktian lahiriah tersebut tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan.

Kekuatan pembuktian formil adalah akta otentik dapat dibuktikan dengan melihat apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta adalah benar merupakan uraian kehendak para pihak. Sehingga akta otentik dalam arti formil harus menjamin kebenaran tunggal baik mengenai (para) penghadap, tanda tangan dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum. Akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil kecuali tanda tangan dalam akta.

Kekuatan Pembuktian materiil adalah suatu akta otentik yang secara hukum (yuridis) memberi kepastian tentang peristiwa yang dialami, dilihat dan didengar oleh pejabat atau para pihak yang menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. Oleh karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian maka akta otentik berlaku sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat para pihak yang tercantum dalam akta.

Mengenai kedudukan akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama belum ada ketetapan dari pengadilan. Selain itu, pengertian dari syarat batal sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1265 KUH Perdata yaitu diartikan sebagai suatu syarat yang apabila terpenuhi dapat menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.

Ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata juga mengatur bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau lebih dikenal dengan wanprestasi. Walaupun syarat batal dianggap selalu berlaku untuk perjanjian timbal balik akan tetapi pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan kepada pengadilan. Karena apabila perjanjian tersebut tidak dibatalkan oleh pengadilan maka perjanjian yang merupakan isi dari akta notaris tetap berlaku dan mengikat para pihak walaupun di dalam akta tersebut telah dicantumkan syarat batal.

Apabila akta notaris yang mencantumkan syarat batal sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak yang dikemudian hari ada yang mengalami

kerugian karena adanya pembatalan tanpa melalui pengadilan dan para pihak menganggap perjanjian tersebut telah dibatalkan maka pihak yang mengalami kerugian dapat menggugat kepada pihak lain maupun notaris. Hal ini dikarenakan notaris sebagai pejabat umum juga diberi kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat sehubungan dengan pembuatan akta. Hal ini telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014. Begitupun mengenai syarat batal akta dan cara membatalkan akta notaris yang juga merupakan tugas notaris untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat yang akan membuat akta.

Pencantuman syarat batal dalam akta notaris sebenarnya tidak perlu dilakukan karena walaupun hal ini dicantumkan tidak akan memberikan kemudahan untuk membatalkan akta dan tetap saja dalam pembatalan akta harus melalui pengadilan. Apalagi syarat batal tersebut dapat membawa kerugian bagi pihak lain. Maka notaris harus bersikap secara profesional dan tidak memihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Apabila notaris tidak mempunyai sikap seperti yang telah diamanatkan oleh undang-undang dan juga tidak melaksanakan apa yang menjadi kewenangannya maka notaris tersebut harus bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun pihak lain.

Keadaan yang dimiliki notaris terkait dengan kesalahan yang dilakukannya berkaitan dengan keharusan adanya 3 (tiga) kecerdasan yang harus dipunyai dalam diri seorang notaris yaitu kecerdasan spiritual, intelektual dan emosional. Apabila notaris mampu menggunakan ke-3 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.

Keadaan penyalahgunaan wewenang semakin jelas dengan adanya unsur kerugian yang diderita oleh orang lain terhadap pembuatan akta yang cacat hukum. Kerugian yang diderita oleh para pihak sangat tampak pada saat dibatalkannya akta tersebut sebagai konsekuensi final dari akta yang cacat hukum.

Perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan perbuatan tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata 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 Perdata juga mengatur bahwa setiap orang memiliki tanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya dan juga bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Perbuatan melanggar hukum notaris tidak hanya berkaitan dengan perbuatan yang langsung melanggar hukum tetapi juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain, yaitu peraturan yang berada dalam lingkup kesucilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini, apabila syarat batal akta tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain berarti notaris tersebut telah menyalahi ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang berkaitan pula dengan ketentuan Pasal 1865 *Junto* Pasal 1870 KUH Perdata. Terdapat empat kriteria perbuatan melanggar hukum yaitu:<sup>20</sup>

1. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku
2. Melanggar hak subyektif orang lain
3. Melanggar kaidah tata susila
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hidup bermasyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Apabila dikaitkan dengan adanya syarat batal yang dicantumkan oleh notaris di dalam akta dan syarat batal tersebut mendatangkan kerugian atau bahkan terdapat unsur-unsur melawan hukum maka akta tersebut dapat dibatalkan dan notaris tersebut akan mendapatkan sanksi sebagai wujud dari pertanggung jawabannya.

Akta notaris merupakan kehendak para pihak yang meminta agar keinginan mereka dapat dicantumkan dalam akta dengan tujuan untuk memperoleh kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing.

---

<sup>19</sup> R. Wiryono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm 6-7

<sup>20</sup> Habib Adjie (II), *Op.cit.*, hlm. 180.

Berdasarkan hal tersebut, akta notaris tidak akan dibuat tanpa ada kehendak dari para pihak. Notaris memiliki kewajiban untuk mengungkapkan kehendak para pihak tersebut di dalam akta sesuai dengan aturan hukum sehingga akta tersebut merupakan akta otentik yang memiliki pembuktian sempurna. Kata sempurna dalam hal ini diartikan bahwa hakim menganggap semua yang tertuang dalam akta adalah hal yang sebenarnya dan benar kecuali ada bukti lain yang bisa membuktikan bahwa akta otentik tersebut salah atau tidak benar. Adanya akta otentik berarti kita memiliki landasan yang kuat di depan hukum apabila suatu saat isi dalam akta tersebut dipermasalahkan.

Akta otentik dibuat dengan beberapa alasan yaitu karena dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum sehingga legalitas dari akta tersebut dapat dipastikan. Dan juga pejabat umum yang membuatnya tidak boleh memihak kepada salah satu pihak atau dengan kata lain bersikap netral. Alasan lainnya karena akta otentik mempunyai minuta akta yang harus disimpan oleh pejabat yang membuatnya sebagai protokol. Protokol merupakan arsip negara yang oleh undang-undang wajib disimpan dan diperlihara oleh pejabat yang bersangkutan. Selain itu, pembuatan akta otentik juga diberikan oleh undang-undang sebagai tanda kepercayaan kepada para pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tersebut.

Isi yang tertuang dalam akta berlaku sebagai hal yang benar dan memiliki kepastian sebagai hal yang sebenarnya sehingga menjadi bukti di antara para pihak atau para ahli waris maupun para penerima hak mereka dengan maksud:

1. Bahwa apabila akta otentik tersebut dipergunakan di muka pengadilan maka tidak diperlukan bukti lainnya dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti yang lainnya.
2. Bahwa pembuktian untuk membuktikan bahwa akta otentik tersebut salah atau tidak benar baik karena isi maupun bentuknya maka diperbolehkan untuk menunjukkan alat bukti lain yang diperbolehkan oleh undang-undang.

Nilai pembuktian yang melekat pada akta otentik diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata yakni sempurna dan mengikat sehingga akta otentik dapat berdiri sendiri tanpa diperlukan dukungan alat bukti lain. Akan tetapi, akta otentik disini tidak bersifat menentukan atau memaksa apabila ada bukti lain yang setara dan menentukan.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena di dalam akta otentik telah termasuk semua unsur alat bukti yaitu:<sup>21</sup>

- 6) Bukti Tulisan
- 7) Bukti saksi-saksi
- 8) Bukti persangkaan-persangkaan
- 9) Pengakuan
- 10) Dan Sumpah.

Arti 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 keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Akta otentik merupakan

---

<sup>21</sup> Pasal 1866 KUH Perdata

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.

Begitupun dengan syarat batal yang dikehendaki para pihak untuk dicantumkan dalam akta. Akta tersebut harus dibuktikan dulu apakah syarat batal tersebut tidak melanggar undang-undang atau agama dan kesusilaan. Apabila hal tersebut terbukti maka hakim memiliki kewenangan untuk menyatakan bahwa akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Apapun isi dari akta notaris berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata pembatalannya harus dinyatakan dengan penetapan pengadilan walaupun memang harus di dahului oleh permohonan dari para pihak.

Para pihak dapat membatalkan isi dari perjanjian yang tertuang di dalam akta yang mencantumkan syarat batal apabila salah satu pihak wanprestasi dan hakim membatalkan isi dari perjanjian tersebut agar tidak mengikat lagi dan akta tersebut dinyatakan batal.

## **B. Akibat Hukum Pelaksanaan Akta yang Mencantumkan Syarat Batal bagi Para Pihak.**

1. Adapun dikaitkan dengan kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah kasus pertama: misalnya dalam hal jual beli angsuran, Notaris membuatkan akta Pengikatan Jual Beli yang di dalamnya terdapat syarat batal yang berbunyi apabila Pihak Kedua (Pembeli) tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut maka perjanjian ini batal dan uang yang telah dibayarkan dianggap hangus. Akan tetapi, sebelum angsuran tersebut lunas para pihak membatalkan perjanjian yang telah dicantumkan dalam akta tersebut dikarenakan adanya sengketa terhadap obyek yang diperjualbelikan. Pembatalan tersebut tanpa dimintakan ke pengadilan tetapi dibuatkan Akta Pembatalan kepada Notaris.
2. Kasus yang kedua: Notaris membuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Developer dan pembeli yang di dalamnya mencantumkan syarat batal yang salah satunya berbunyi jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta notaris yang merupakan akta otentik bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan.

Pentingnya keberadaan notaris di tengah-tengah kehidupan masyarakat adalah untuk memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum terkait pembuatan akta otentik. Akta tersebut sangat dibutuhkan disetiap aspek kehidupan masyarakat. Di dalam akta otentik yang terkandung kebenaran formal sangat membutuhkan jasa notaris sehingga akta otentik tersebut dapat diterima dan juga diaphami oleh semua pihak serta mempunyai jaminan kepastian hukum.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya tersebut harus mampu memberikan jasa secara baik kepada masyarakat sehingga masyarakat merasa tidak ada yang diurugikan. Maka dari itu, seorang notaris harus lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam membuat akta otentik dengan tujuan menjamin kepastian hukum para pihak yang terkait dalam akta.

Notaris yang merupakan suatu profesi tentunya memerlukan suatu aturan etika profesi dalam bentuk kode etik. Kedudukan kode etik bagi notaris sangatlah penting, bukan hanya karena notaris merupakan suatu profesi, melainkan juga karena sifat dan hakikat pekerjaan notaris yang berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut.<sup>22</sup>

Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewenangan, kewajiban dan larangan. Kewenangan, Kewajiban dan larangan merupakan inti dari praktek kenotariatan. Tanpa adanya ketiga elemen ini, maka profesi dan jabatan notaris menjadi tidak berguna. Notaris sebagai sebuah jabatan tentunya

---

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133.

mempunyai wewenang tersendiri. Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.

Wewenang utama notaris adalah membuat akta otentik, tapi tidak semua pembuatan akta otentik menjadi wewenang notaris, misalnya akta kelahiran, pernikahan, dan perceraian yang dibuat oleh pejabat lain selain notaris. Akta yang dibuat notaris tersebut hanya akan menjadi akta otentik, apabila notaris mempunyai wewenang yang meliputi empat hal, yaitu :<sup>23</sup>

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu.

Hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014, di mana notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta yang ditugaskan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Pasal 52 ayat (1) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang yang mempunyai hubungan keluarga dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

---

<sup>23</sup> G.H.S lumbun, *Op. cit.*, hlm. 49.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut Pasal 18 Undang-undang nomor 2 Tahun 2014, notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten/kota. Wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Akta yang dibuat di luar jabatannya adalah tidak sah.

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

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

Berdasarkan kewenangan yang diemban oleh notaris, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris baik contoh kasus pertama maupun yang kedua, akta perjanjian tersebut masih menjadi kewenangan notaris baik bentuk akta yang telah sesuai dengan undang-undang, cara pembuatannya yang dilakukan di hadapannya dan juga notaris berwenang atas pembuatan akta tersebut baik waktu maupun tempat kedudukannya. Jadi dalam hal ini, walaupun akta notaris dicantumkan syarat batal di dalamnya, selama notaris memiliki kewenangan untuk itu maka akta tersebut tetap merupakan akta otentik.

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.<sup>24</sup>

**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.<sup>25</sup>

Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, 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;<sup>26</sup>

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 ditandatangani;
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan;
3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Herlien Boediono, *Op. cit.*, hlm. 5-6.

<sup>25</sup> Syaifurrachman, *Op. cit.*, hlm. 99.

<sup>26</sup> Hamzah, *Op. cit.*, hlm. 271.

<sup>27</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Loc. cit.*, hlm. 26.

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

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.<sup>28</sup>

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 Perdata yang berbunyi :

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

Akta di bawah tangan terdiri dari:<sup>29</sup>

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

---

<sup>28</sup> Syaifurrachman, *Op.cit.*, hlm. 102.

<sup>29</sup> Habib Adjie (I), *Op. cit.*, hlm. 45.

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 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.<sup>30</sup> Contoh surat yang bukan berbentuk akta adalah karcis kereta api, surat keluarga, kartu pos, dan lain.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris dan juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

---

<sup>30</sup> Hari Sasongko dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm. 62.

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

Ada 2 (dua) jenis akta yang dibuat oleh notaris dalam prakteknya, yaitu:

1. Akta yang dibuat oleh notaris disebut akta relaas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.
2. Akta yang dibuat di hadapan notaris, disebut akta pihak (akta partij), yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris, dimana para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.

Akta autentik, menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta itu dibuat.

Beberapa catatan mengenai definisi tersebut di atas:

- a. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera di bawah tulisan;
- b. Pasal 1874 ayat 1 KUH Perdata menyebut bahwa yang termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau dafter, surat rumah tangga, dan tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum;
- c. Pasal 1867 KUH Perdata selanjutnya menentukan bahwa akta autentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Ada baiknya kalau kita tinjau lebih mendalam dan autentik. Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi ialah bahwa akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Kata “bentuk” di sini adalah terjemahan kata Belanda *vorm* dan tidak diartikan dalam bentuk bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya, tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang, khususnya Undang-undang Jabatan Notaris.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 menentukan bahwa akta harus dibuat antara lain di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri saksi-saksi, disertai pembacaan oleh Notaris dan sesudahnya langsung di tandatangani dan seterusnya. Tindakan-tindakan yang diharuskan oleh Undang-undang Jabatan Notaris ini harus disebutkan dalam akta.

Syarat kedua akta autentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya.

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat.

Dengan demikian kedudukan akta Notaris sebagai akta otentik atau otentisitas akta Notaris, karena:

- a. Akta dibuat atau di hadapan seorang pejabat publik;
- b. Akta dibuat dalam bentuk dan tata cara dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

- c. Pejabat publik oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Karakter yuridis akta Notaris, yaitu:

- a. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang;
- b. Akta Notaris dibuat karena ada permintaan para pihak, dan bukan keinginan Notaris. Meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tetapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta;
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapa pun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju, maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

Begitu pula dengan akta perjanjian pengikatan jual beli yang mencantumkan syarat batal akta yang berbunyi Notaris membuat akta Pengikatan Jual Beli yang di dalamnya terdapat syarat batal yang berbunyi apabila Pihak Kedua (Pembeli) tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut maka perjanjian ini batal dan uang yang telah dibayarkan dianggap hangus. Akan tetapi, sebelum angsuran tersebut lunas para pihak membatalkan perjanjian yang telah dicantumkan dalam akta tersebut dikarenakan adanya sengketa terhadap obyek yang diperjualbelikan.

Pembatalan tersebut tanpa dimintakan ke pengadilan tetapi dibuatkan Akta Pembatalan kepada Notaris dan jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta notaris yang merupakan akta otentik bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan. Maka dari itu, isi dari akta tersebut dapat dibatalkan oleh kedua pihak dengan kesepakatan dan untuk pembatalan akta notaris harus melalui pengadilan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1266 KUH Perdata. Adanya syarat batal hanya ada di dalam perjanjian timbal balik seperti perjanjian pengikatan jual beli yang antara pihak ke satu dengan pihak ke dua sama-sama memberikan prestasinya. Apabila terjadi wanprestasi maka keduanya juga harus bertanggung jawab sesuai dengan apa yang dicantumkan dalam akta. Padahal syarat batal tersebut tidak perlu dicantumkan karena untuk pembatalan akta ada atau tidak ada syarat batal harus melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata).

Adapun bentuk akta perjanjian jual beli dalam kasus ini sudah memenuhi syarat keotentikan akta sehingga untuk pembatalannya harus melalui pengadilan. Karena tanpa pembatalan dari pengadilan maka akta tersebut masih mengikat kedua belah pihak dan harus tetap dilaksanakan.

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta Notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam akta dan semua prosedur pembuatan telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku, dalam hal ini Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014. Jika pihak di hadapan Notaris pada saat yang diyakininya benar, tapi ternyata dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya, maka pihak yang bersangkutan melakukan tindakan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta.

Aspek materiil dari akta Notaris, segala hal yang tertuang harus dinilai benar sebagai pernyataan atau keterangan Notaris dalam akta relaas, dan harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak dalam akta partij, harus mempunyai batasan tertentu . Menentukan batasan seperti itu tergantung dari apa yang dilihat, didengar oleh Notaris atau yang dinyatakan, diterangkan oleh para pihak di hadapan Notaris.

Secara materiil akta, isi akta merupakan keinginan para pihak, tetapi dalam keadaan atau dengan alasan tertentu akta tersebut batal demi hukum, yaitu jika materi akta tersebut bertentangan dengan aturan hukum. Secara materiil akta Notaris tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum dengan putusan pengadilan, jika dalam akta Notaris:

- a. Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan hukum atau tindakan hukum;
- b. Materi akta bertentangan dengan hukum yang mengatur perbuatan atau tindakan hukum tersebut.

Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang notaris tidak kebablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa ada pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasi kerja seorang notaris.<sup>31</sup>

Pada Pasal 17 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 telah diatur mengenai tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, larangan tersebut meliputi :

1. Larangan menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
2. Larangan meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja tanpa alasan yang sah.
3. Larangan melakukan rangkap jabatan dalam bentuk apapun.
4. Larangan melanggar hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa kedudukan akta notaris sebagai alat bukti tertulis dalam sistem hukum Indonesia merupakan akta otentik karena telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi apabila peran dan fungsi notaris dalam menjalankan jabatannya tidak memperhatikan aspek kehati-hatian, kecermatan dan kejujuran dapat juga berdampak pada pertanggungjawaban secara pidana.

Begitu pula dengan akta perjanjian jual beli yang mencantumkan syarat batal akta. Akta tersebut adalah akta otentik dan apabila isi dari akta tersebut

---

<sup>31</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009),, hlm. 46-47.

dibatalkan oleh kedua belah pihak maka akta notaris yang merupakan akta otentik juga harus dibatalkan melalui pengadilan. Apabila hal tersebut tidak dilakukan maka akta tersebut tetap mengikat para pihak. Hal ini harus disampaikan oleh notaris kepada para pihak yang merupakan salah satu kewajibannya untuk memberikan penyuluhan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014.

Isi yang tertuang dalam akta berlaku sebagai hal yang benar dan memiliki kepastian sebagai hal yang sebenarnya sehingga menjadi bukti di antara para pihak atau para ahli waris maupun para penerima hak mereka dengan maksud:

1. Bahwa apabila akta otentik tersebut dipergunakan di muka pengadilan maka tidak diperlukan bukti lainnya dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti yang lainnya.
2. Bahwa pembuktian untuk membuktikan bahwa akta otentik tersebut salah atau tidak benar baik karena isi maupun bentuknya maka diperbolehkan untuk menunjukkan alat bukti lain yang diperbolehkan oleh undang-undang.

Salah satu syarat akta notaris disebut akta otentik adalah karena bentuknya. Di mana bentuk akta notaris telah diatur di dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang berbunyi:

- “(1) Setiap Akta terdiri atas:
- a. awal Akta atau kepala Akta;
  - b. badan Akta; dan
  - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
- a. judul Akta;
  - b. nomor Akta;
  - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
  - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
  - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”

Berkaitan dengan kewajiban notaris untuk membuat akta sesuai dengan bentuk akta yang telah diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 di atas, maka notaris juga mempunyai kewajiban menciptakan otensitas dari akta yang dibuat oleh atau di hadapannya. Terkait dengan hal tersebut, otensitas akta hanya dapat tercipta apabila syarat-syarat formal yang telah ditentukan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tidak ditentukan oleh peraturan perundang-undangan lainnya.

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan perjanjian. Di sini syarat batal akta merupakan salah satu dari isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Istilah hukum perjanjian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomsrecht*.<sup>32</sup> Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>33</sup> Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan kewajiban, di mana hak

---

<sup>32</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 3.

<sup>33</sup> Subekti, *Op. cit.*, hlm. 1.

merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian dapat dikemukakan sebagai berikut:<sup>34</sup>

#### 1. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

#### 2. Subyek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.

#### 3. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur.

Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut:

- a. memberikan sesuatu;
- b. berbuat sesuatu;
- c. tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>34</sup> Salim HS., *Op. cit.*, hlm. 4.

#### 4. Kata sepakat

Ketentuan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian seperti dimaksud diatas, di mana salah satunya adalah kata sepakat (*konsensus*). Kesepakatan ialah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

#### 5. Akibat hukum

Setiap Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.

Berdasarkan uraian di atas, maka isi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli juga memenuhi unsur-unsur perjanjian yakni: mengenai kaidah hukum, ada kaidah hukum tertulis maupun kaidah hukum tidak tertulis. Kaidah hukum tertulis yang tercantum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli adalah isi dari akta tersebut yang sesuai dengan kehendak para pihak dan tidak bertentangan dengan undang-undang. Sedangkan kaidah hukum tidak tertulis dalam akta yang bersangkutan adalah semua hal yang terkait dengan hukum perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang tetapi tidak dicantumkan dalam akta maka hal tersebut juga mengikat para pihak.

Berkaitan dengan subyek hukum dalam isi akta perjanjian pengikatan jual beli, subyek hukumnya adalah debitur dan pemilik obyek jual beli/ developer. Selanjutnya adanya prestasi yang tercantum dalam akta perjanjian tersebut adalah pihak debitur akan mendapatkan rumah seperti yang telah disepakati dan dicantumkan dalam akta sedangkan pihak kedua yang dalam hal ini adalah pemilik obyek jual beli/ developer akan mendapatkan keuntungan dari penjualan

tersebut dan harus menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan yang telah disepakati dan telah dicantumkan dalam akta.

Kata sepakat pasti telah terjadi antara kedua belah pihak sebelum akta perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh notaris. Karena notaris tidak akan membuat akta tanpa ada keinginan atau kehendak para pihak. Adapun akibat hukum dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang juga merupakan syarat batal akta di mana untuk kasus yang pertama terdapat syarat batal yang berbunyi apabila Pihak Kedua (Pembeli) tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut maka perjanjian ini batal dan uang yang telah dibayarkan dianggap hangus. Akan tetapi, sebelum angsuran tersebut lunas para pihak membatalkan perjanjian yang telah dicantumkan dalam akta tersebut dikarenakan adanya sengketa terhadap obyek yang diperjualbelikan. Dan syarat batal yang kedua berbunyi jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Serta apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta notaris yang merupakan akta otentik bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan.

Selain syarat sahnya perjanjian, ada pula unsur-unsur perjanjian antara lain:

1. Unsur *esensialia*, unsur yang mutlak ada dalam suatu perjanjian (karena ditetapkan melalui undang-undang yang bersifat memaksa). Contoh: “Sebab yang halal”

2. Unsur *naturalia*, unsur yang tidak mutlak ada (ditetapkan dalam undang-undang yang bersifat mengatur; boleh disimpangi atas kesepakatan para pihak). Contoh: Menyimpang dari Pasal 1491 KUH Perdata, biaya pengiriman ditanggung oleh pembeli (bukan penjual).
3. Unsur *acsidentialia*, unsur yang tidak ditetapkan oleh undang-undang boleh ditambahkan atas kesepakatan para pihak. Contoh: Jual beli rumah mencakup AC yang sudah terpasang.

Syarat batal yang dicantumkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan unsur *naturalia* di mana unsur tersebut telah diatur dalam undang-undang yakni jika ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan developer maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka telah diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *debitur* dinyatakan *Ialai* dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap *Ialai* dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pada dasarnya Debitur dikatakan wanprestasi kalau debitur tersebut :

- a. Terlambat berprestasi
- b. Tidak berprestasi
- c. salah berprestasi

Sedangkan dalam Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.*

Adapun dalam perjanjian tersebut terkandung unsur *accidentalia* yakni apabila Pihak Kedua (Pembeli) tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut maka perjanjian ini batal dan uang yang telah dibayarkan dianggap hangus. Dan apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa akta notaris yang merupakan akta otentik bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan.

Ketentuan yang sangat penting dalam hubungan dengan perjanjian menurut KUH Perdata, antara lain adalah Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang merupakan tiangnya hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak, yaitu:

1. bebas membuat jenis perjanjian apa pun;
2. bebas mengatur isinya;
3. bebas mengatur bentuknya.

Kesemuanya dengan persyaratan tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dapat digolongkan sebagai berikut :

a. Syarat sah umum, yang terdiri dari :

1). Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

- a). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

- b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c). Suatu hal tertentu.
- d). Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam :

- (1) dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).
- (2) dua unsur lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

- 2). Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata, yang terdiri dari :
  - a). Syarat itikad baik.
  - b). Syarat sesuai dengan kebiasaan.
  - c). Syarat sesuai dengan kepatutan.
  - d). Syarat sesuai dengan kepentingan umum.
- b. Syarat sah yang khusus, yang terdiri dari :
  - 1). Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
  - 2). Syarat akta notaries untuk perjanjian-perjanjian tertentu.

- 3). Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaries untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 4). Syarat izin dari yang berwenang.

Merupakan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnyanya perjanjian tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- a). Batal demi hukum (*nietig, null and void*)

Dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat objektif tersebut adalah suatu hal tertentu dan tentu sebab yang halal.

- b). Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*)

Dilanggarnya syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat subjektif tersebut adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

- c). Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*)

Perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum tertentu. Bedanya dengan perjanjian yang batal demi hukum adalah bahwa perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan masih mungkin dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Sedangkan bedanya dengan perjanjian yang dapat dibatalkan (*voidable*) adalah bahwa dalam perjanjian yang dapat dibatalkan, perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan dapat dilaksanakan sampai dengan dibatalkan kontrak tersebut, sementara perjanjian yang tidak dilaksanakan belum mempunyai kekuatan

hukum sebelum dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Contoh perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang seharusnya dibuat secara tertulis, tetapi dibuat secara lisan, tetapi kemudian perjanjian tersebut ditulis oleh para pihak.

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa, di mana para pihak saling berjanji untuk melakukan atau melaksanakan sesuatu hal. Hal yang akan dilaksanakan itu disebut prestasi. Inti dari suatu perjanjian adalah bahwa para pihak harus melaksanakan apa yang telah disetujui atau dijanjikan dengan tepat dan sesempurna mungkin. Tindakan yang bertentangan yang dibuat oleh salah satu pihak mengakibatkan pihak yang lain berhak meminta ganti rugi. Sedangkan yang dimaksud dengan pelaksanaan di sini adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuan. Tujuan tidak akan tercapai tanpa adanya pelaksanaan perjanjian, dimana para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat seperti yang telah disepakati bersama.

Melihat macam-macam hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, maka perjanjian dibagi 3 (tiga), yaitu :

a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang.

Contoh : jual beli, hibah, sewa-menyewa.

b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.

Contoh : perjanjian perburuhan.

c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Contoh : perjanjian untuk tidak mendirikan tembok.

Sebenarnya suatu perjanjian akan menjadi persoalan manakala salah satu pihak melanggar/ tidak mematuhi isi dari perjanjian yang telah mereka perbuat. Tentu dilihat alasan tidak dilaksanakannya isi perjanjian, apakah karena keadaan memaksa (*overmacht*) atau tidak. Bila ini terjadi karena keadaan memaksa harus juga dilihat apakah keadaan itu memang betul-betul tidak dapat dielakkan atau bisa dilaksanakan namun dengan pengorbanan yang besar. Untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa isinya, dengan perkataan lain apakah hak dan kewajiban masing-masing pihak. Menurut Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh keputusan, kebiasaan atau undang-undang". Dengan demikian, maka setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan yang terdapat di dalam undang-undang, adat kebiasaan, sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan harus juga diindahkan. Jadi adat istiadat (kebiasaan) juga sebagai sumber norma di samping undang-undang untuk ikut menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak dalam suatu persetujuan, tetapi kebiasaan ini tidak boleh menyimpang dari undang-undang.

Ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selama dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*). Berikut ini adalah penjelasan mengenai asas-asas dimaksud.

Di samping kelima asas yang telah diuraikan diatas, ada delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.

2. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

#### 4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

#### 5. Asas Moralitas

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

#### 6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPer. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

#### 7. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

## 8. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa keseluruhan asas diatas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

Selain kewenangan membuat akta otentik, notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya termasuk kepastian tanggal, hari dan waktu pembuatan akta sehingga akta tersebut menjadi akta otentik bukan akta *antidatir*.

Ketika akta *antidatir* dibuat oleh notaris maka hal tersebut bertentangan dengan kewajiban notaris yang dituangkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu notaris berwenang membuat akta otentik dan menjamin kepastian tanggal dan waktu pembuatan akta. Kepastian tanggal dan waktu tersebut berkaitan erat dengan tujuan dibuatnya akta otentik yakni sebagai alat bukti yang sempurna, yang tidak memerlukan alat bukti lain sehingga hakim hanya menilai dari apa yang telah dituliskan dalam akta.

Sebelum hakim menetapkan akta otentik tersebut menjadi batal demi hukum atau terjadi degradasi akta, maka hakim harus melihat dan menentukan akta tersebut dari segi: <sup>35</sup>

1. Isi dalam pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan, maka pasal lainnya termasuk ke dalam akta batal demi hukum.

Dibuatnya akta notaris memiliki tujuan supaya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna apabila seluruh ketentuan dan tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ketentuan dan tata cara tersebut ada yang tidak terpenuhi dan dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan melalui proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan ataupun batal demi hukum sehingga nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsir akan undang-undang tersebut. Keadilan, Kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum.

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan (*flat*

---

<sup>35</sup> Habib Adji, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 66.

*justitia et pcreat mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).<sup>36</sup>

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.<sup>37</sup>

Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu .<sup>38</sup>

- a. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya;
- b. Tidak boleh sering dirubah;
- c. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- d. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
- e. Mudah dimengerti oleh umum;
- f. Tidak berlaku surut;
- g. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
- h. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.
- i. Dibuatnya akta notaris memiliki tujuan supaya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna apabila seluruh ketentuan dan tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ketentuan dan tata cara tersebut ada yang tidak terpenuhi dan

---

<sup>36</sup> Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, (Jakarta: Sinar Grafika .2010), hlm. 131.

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

<sup>38</sup> Ahmad Rifa'I, *Op.cit.*, hlm. 38.

dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan melalui proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan ataupun batal demi hukum sehingga nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.

**TABEL 1**

**Temuan/ Hasil Analisis**

<b>Rumusan Masalah</b>	<b>Analisis</b>	<b>Temuan</b>
<p>1) Bagaimana kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta?</p> <p>2) Bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan akta yang mencantumkan kehendak para pihak?</p>	<p>1) Untuk menentukan kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu terkait keabsahan akta notaris tersebut sebagai akta otentik atau tidak. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014.</p> <p>2) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pelaksanaan akta yang mencantumkan kehendak para pihak dianalisa dengan menggunakan Teori Perjanjian dan Teori Kepastian Hukum dengan metode pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.</p>	<p>1) kedudukan dari akta notaris yang mencantumkan kehendak para pihak terkait syarat batal akta tetap menjadi akta otentik sepanjang memenuhi syarat otensitas akta dan bentuk akta notaris. Serta pembatalan akta tersebut belum dinyatakan batal oleh pengadilan.</p> <p>2) Akibat hukum terhadap pelaksanaan akta yang mencantumkan syarat batal akta adalah akta tersebut tetap mengikat para pihak selama akta tersebut belum dinyatakan batal oleh pengadilan walaupun isi perjanjian dalam akta dibatalkan oleh para pihak.</p>

	<p>Bahwa untuk mengetahui akibat hukum terhadap pelaksanaan akta yang mencantumkan syarat batal harus terlebih dahulu dilakukan pembuktian mengenai sahnya perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan keotentisitasan akta Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 sehingga akta tersebut memberikan kepastian hukum.</p>	
--	---	--