

BAB II
KESALAHAN NOTARIS YANG DAPAT
DIPERTANGGUNGJAWABKAN SECARA PIDANA DALAM
PEMBUATAN *PRE PROJECT SELLING* YANG MENGANDUNG UNSUR
PENIPUAN

2.1. Karakteristik Perjanjian Pre Project selling

Pre Project Selling sebagai sistem pemasaran properti nyata untuk di bawah pembangunan rumah pada dasarnya membutuhkan landasan hukum sejak hukum positif dan regulasi, khususnya di Indonesia, belum ada. Terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB / Perjanjian Jual Beli Perjanjian) yang menjadi landasan hukum antara pengembang properti dan konsumen hanyalah inisiatif dari pihak-pihak tersebut berdasarkan hak kebebasan mengatur kontrak karena tidak diatur dalam BW (Burgerlijk Wetboek - Kode sipil). Namun demikian, proses pembuatan kontrak tetap relevan dengan ciri-ciri BW Buku III yang bersifat hukum terbuka dan opsional.

Jadi, PPJB dikategorikan ke dalam perjanjian anonim (kontrak *onbenoemde*). Namun, karena telah memuat kesepakatan dengan hak dan kewajiban tertentu, PPJB juga Perjanjian Bersyarat. Ini seperti karakteristik dinamis dari bisnis yang seharusnya dimiliki landasan hukum yang tepat. Perspektif hukum yang dapat mengikuti dinamika urusan bisnis adalah perjanjian hukum, bukan hukum pertanahan. Menggunakan PPJB sebagai

instrument untuk memasarkan perumahan dalam pembangunan, yang tidak mengikat klausul bentuk tertentu, menyebabkan PPJB dapat diatur dalam bentuk standar oleh pengembang.

Kontrak standar adalah hal yang umum dalam bisnis selama tidak mengandung klausul standar yang dilarang oleh UU Perlindungan Konsumen. Kontrak sebagai urusan bisnis dibuat untuk memastikan kepastian hukum konten bisnis itu sendiri. Selanjutnya, kontrak diharapkan dapat meningkatkan keadilan dan keadilan.

Landasan hukum yang baik harus mampu memberikan perlindungan hukum yang setara pihak terkait ketika mereka membuat perjanjian hukum. Perjanjian hukum antara Pengembang properti dan konsumen yang tercermin dalam PPJB dikategorikan menjadi kontrak konsumen.

Kontrak PPJB menunjukkan posisi tawar yang tidak seimbang diantara pihak-pihak terkait sehingga perlindungan hukum internal yang diharapkan lemah hasil pihak (konsumen) tidak muncul dengan jelas dalam konten kontrak. Saat ini Syaratnya, diperlukan perlindungan eksternal yang berasal dari pemerintah intervensi.

2.2. Perlindungan konsumen Dalam Perjanjian Pre Project Selling

a. Wanprestasi

Pengertian wanprestasi pada umumnya adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

selayaknya. Dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak lain dapat menuntut pembatalan maupun biaya, rugi dan bunga.

Wanprestasi dalam bahasa Indonesia digunakan istilah “cidra janji” yang sudah mengindikasikan adanya hubungan kontraktual sebagai dasar, karena janji yang tidak dipenuhi, adanya di dalam suatu perjanjian.³¹

Kewajiban dari penyelenggara pembangunan perumahan ada dalam waktu yang disepakati dan kewajiban pembeli rumah adalah membayar segala angsuran dan biaya yang sudah disepakati. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan karena adanya wanprestasi.

b. Overmach

Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdota apabila salah satu pihak dalam keadaan tidak atau terlambat memenuhi prestasi untuk menyerahkan barang atau uang yang diperjanjikan karena suatu hal yang tidak terduga, maka ia tidak dapat diminta pertanggungjawaban selama ia dapat membuktikan bahwa keterlambatan atau tidak terpenuhinya prestasi disebabkan karena peristiwa yang tak terduga. “Overmacht adalah suatu keadaan yang menghalangi debitur untuk berprestasi, halangan tersebut timbul di luar salahnya para pihak dalam perjanjian.”

2.2.1. Hak dan Kewajiban Lain Para Pihak Dalam Perjanjian

Pengikatan Jual Beli

³¹ J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdota*, Doktrin dan Yurisprudensi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 19.

Terdapat hak dan kewajiban penjual dan pembeli. Yang mana hak dari penjual adalah dapat merubah desain gambar atas permintaan perubahan yang dilakukan oleh pembeli hanya dua kali perubahan saja sebelum dilaksanakan pembangunan yang kemudian disampaikan kepada Marketing untuk dihitung nilainya dan resiko yang timbul akibat dari perubahan tersebut yang sesuai dengan Pasal 1460 KUHPerdota.

Kewajiban dari penjual yaitu merawat serta melakukan perbaikan selama 3 (Tiga) bulan sejak tanggal serah terima sesuai dengan Berita Acara Serah Terima dengan pengecualian bahwa objek perjanjian tersebut tidak dirubah pada saat masa pemeliharaan tersebut yang sesuai dengan Pasal 1474 dalam KUHPerdota dan pendapat dari Subekti bahwa kewajiban pihak penjual yaitu menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut.

Sedangkan untuk hak dari pembeli dalam perjanjian ini adalah boleh merubah denah gambar yang mana resiko keterlambatan jadwal penyelesaian ditanggung oleh pembeli dengan syarat seluruh pembayaran dibayar lunas yang sesuai dengan Pasal 1460 KUHPerdota dan pendapat Yahya Harahap bahwa sejak terjadinya persetujuan jual beli, resiko atas barang tersebut menjadi tanggungan pembeli, sekalipun barangnya belum diserahkan kepadanya. Dan kewajiban pembeli yaitu membayar denda apabila terjadi keterlambatan atau kurang bayar pada saat melakukan

pembayaran serta berkewajiban membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan atas Tanah dan Bangunan sejak terjadinya serah terima dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima.

2.2.2 Wanprestasi dan Akibat Hukumnya Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Terdapat pasal Mengenai Cidera Janji tetapi hanya mengatur secara umum bahwa suatu pihak dapat dianggap wanprestasi atau cidera janji apabila telah lalai dan atau tidak memenuhi kewajiban sesuai ketentuan yang diatur dalam perjanjian. Karena di dalam suatu perjanjian ini segala bentuk wanprestasi terdapat pada setiap pasal yang mana bentuk wanprestasinya adalah terjadi keterlambatan atau kurang bayar yang dilakukan oleh pihak pembeli yang mengakibatkan wajib membayar denda yang sesuai dengan pendapat Subekti.

Apabila lalai dalam melakukan pembayaran yang berlangsung selama 3 (tiga) kali tunggakan yang bersifat akumulatif yang mengakibatkan pembatalan perjanjian secara sepihak yang telah sesuai dengan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sesuai dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman beserta wanprestasi yang dilakukan pembeli apabila tidak bersedia atau tidak dapat dijumpai untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan maka segala resiko yang timbul

termasuk kelalaian dalam masa pemeliharaan menjadi tanggung jawab oleh pembeli sepenuhnya.

2.2.3 Overmacht dan Akibat Hukumnya Overmacht dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Salah satu pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat melakukan prestasi karena suatu hal yang tidak terduga maka tidak dapat dimintai pertanggungjawaban selama ia dapat membuktikan bahwa keterlambatan atau tidak dipenuhinya prestasi tersebut. Tetapi dalam perjanjian ini lebih ditegaskan resiko ditanggung oleh pembeli yang mana apabila terjadi keadaan di luar kemampuan manusia dalam masa pendirian bangunan seperti gempa bumi, banjir, bencana alam lainnya, huru-hara, perang, tindakan kekerasan oleh pihak lain baik secara perorangan ataupun massal, termasuk tindakan, kebijakan atau Peraturan Pemerintah atau keadaan politik yang mengubah secara mendasar kelangsungan kegiatan usaha di bidang property dan turunannya maka pihak penjual dibebaskan menyerahkan Tanah dan Bangunan sesuai dengan jangka waktu yang tercantum dalam perjanjian dan apabila pada masa pemeliharaan terjadi suatu keadaan di luar kemampuan manusia seperti gempa bumi, banjir, bencana alam lainnya, huru-hara, perang, tindakan kekerasan oleh pihak lain baik secara perorangan ataupun massal maka seluruh kerusakan menjadi beban dan tanggung jawab pembeli.

Pre Project Selling merupakan penjualan sebelum proyek dibangun di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Dalam pelaksanaannya di Indonesia dilakukan penyesuaian sehingga ada pengembang proyek yang melaksanakan *pre project selling* sebelum prasarana dan sarana dibangun, tetapi ada juga yang memasarkan setelah sarana dan prasarana tersebut telah dibangun.

Konsep pemasaran ini memang sangat menguntungkan pengembang karena relatif menolong perputaran uang pengembang. Beban investasi yang harus ditanggungnya untuk pembangunan konstruksi proyek tersebut terbantu dana pesanan dari konsumen, yang besarnya berkisar antara dua puluh persen sampai dengan tiga puluh persen. Uang indent bank untuk memberikan kredit konstruksi kepada pengembang.

Dengan adanya pesanan ini juga dapat mempermudah perusahaan, karena pengembang tidak perlu menyediakan modal pengembangan didepan untuk biaya pembangunan yang cukup besar. Selain itu keadaan pasar juga sudah pasti sehingga unsur spekulasinya lebih kecil. Dalam hal ini terdapat kepercayaan antara penjual dan pembeli, yaitu pengembang percaya bahwa konsumen akan melunasi pembayaran yang disepakati sesuai dengan jadwal.

Menurut Erwin Kallo beberapa kata kunci dalam pembelian *pre project selling*, yaitu:

- a. Cek legalitas proyek, seperti sertipikat atau akta jual beli tanah, Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah, izin Mendirikan Bangunan, dan lain-lain
- b. Jika untuk dihuni sendiri, rumah harus berada di lokasi yang paling menunjang aktifitas.
- c. Harga property pre project selling harus lebih murah dibandingkan dengan rumah yang sudah jadi.
- d. Upayakan memastikan kredit pemilikan rumah atau apartemen akan diperoleh sebelum membayar uang muka.
- e. Perhitungkan juga penyelesaian proyek dengan berkala atau cicilan.
- f. Cermati butir-butir perjanjian pengikat jual beli, jangan sampai pasal-pasal hanya menguntungkan pihak pengembang.

Menurut Dasri Novian, pada umumnya persyaratan perizinan pembangunan proyek properti di setiap daerah itu sama, hanya kadangkala terdapat beberapa perbedaan teknis.

Secara garis besar, persyaratan izin administratif yang harus dilengkapi oleh pengembang adalah:

- a. Izin Prinsip/Izin Lokasi/Surat Izin penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari instansi terkait.
- b. Site Plan, dibuat oleh pengembang dengan persetujuan pemerintah daerah setempat yang berisi perencanaan lahan yang akan dibangun serta peruntukan dan bentuknya.

- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB), permohonan Izin Mendirikan Bangunan diajukan kepada Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (SDPKK) Pemerintah daerah.
- d. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) diberikan oleh pemerintah daerah setempat setelah bangunan selesai dibangun.

Beberapa konsumen yang awam, sebelum membeli rumah atau apartemen harus mengetahui kiat-kiat membeli rumah atau apartemen agar tidak dirugikan kemudian hari, yaitu:

- a. Lokasi
- b. Harga atau bentuk tagihan
- c. Sumber dana
- d. Dokumen

Hal lain yang perlu dicermati dari konsep pemasaran pre project selling adalah kenaikan harga properti terhadap perekonomian nasional. Pasar semu ya mewarnai fenomena pre project selling di sektor properti ini seharusnya diwaspadai oleh lembaga-lembaga yang mendukung pendanaan proyek tersebut yaitu lembaga-lembaga keuangan.

Apabila terjadi kemacetan baik sumbernya yang berasal dari pengembang maupun konsumen, lembaga lembaga keuangan yang bertindak sebagai pendukung dana itulah yang akan menanggungnya. Pengembang dan Proses Transaksi Dari hasil wawancara dengan staf pemasaran salah satu pengembang yang

menggunakan konsep pre project selling, diperoleh tahapan tahapan umum sebagai berikut:

1. Pre launching

adalah suatu tahapan awal di mana peluncuran suatu Produk yang dilaksanakan sebelum launching atau grand launching.

Hal-hal yang perlu diketahui oleh konsumen pada saat pre launching adalah:

- a. Pembagian brosur.
- b. Daftar harga
- c. Site plan.
- d. Uang tanda jadi Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), dimana uang tersebut hangus apabila pembelian batal.

Pada saat pre launching tersebut pengembang hanya menampilkan contoh rumah dalam bentuk maket disertai brosur-brosur gambar rumah dan daftar harga dari setiap unit.

- #### 2. Launching atau grand launching ini justru merupakan penjualan sebenarnya yang dilakukan oleh pengembang yang diadakan setelah tiga sampai dengan tujuh hari pre launching. Biasanya menghadirkan aneka hiburan yang didukung oleh artis-artis Ibu kota ternama yang diselenggarakan di hotel yang berbintang. Pada saat launching ini para calon konsumen yang hendak membeli rumah dengan konsep pre project selling para calon konsumen disodorkan oleh pengembang selembor formulir baku

yang disebut dengan formulir pemesanan yang mencantumkan ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi oleh calon konsumen, seperti:

- a. Uang pesanan dibayar paling lambat dua jam sejak pesanan diajukan.
- b. Administrasi pesanan paling lambat tiga jam sejak pesanan diajukan.
- c. Calon pembeli hanya dapat membeli paling banyak dua unit.
- d. Apabila sampai nama calon pembeli yang ada di foto kopi Kartu Tanda Penduduk sudah dipakai lebih dari dua unit, maka pemesanan batal secara otomatis dan uang pemesanan akan dikembalikan.
- e. Formulir ini bukan merupakan surat pemesanan dan penerimaan tanda jadi.

Pada saat launching tersebut, diharapkan konsumen benar-benar pasti untuk membeli rumah dari pengembang, dan dilaksanakanlah pembayaran uang muka yang merupakan pembayaran tahap pertama.

Pembelian secara bertahap atau mencicil besarnya antara dua puluh persen sampai dengan tiga puluh persen. Setelah pembayaran angsuran pertama, konsumen dalam jangka waktu kurang lebih empat belas hari dipanggil, baik itu melalui surat pos atau melalui pesawat telepon oleh

bagian administrasi penjualan pengembang yang memberitahukan untuk menandatangani surat perjanjian pengikatan jual beli, sesuai dengan Surat Pemesanan dan Tanda Jadi, yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Pihak-pihak yang terkait langsung dalam launching (peluncuran produk) adalah:

1. Pengembang

Terlibat langsung dalam launching baik untuk menyediakan sarana dan prasarana yang dibutuhkan dan untuk menyambut calon pembeli.

2. Calon pembeli

Para konsumen enduser ataupun para investor yang membeli produk properti dari pengembang melalui karyawan pemasaran atau broker.

3. Agen atau broker

Bertindak sebagai wakil pengembang dan sekaligus wakil pembeli. Praktek ini tidak lain adalah perpanjangan tangan dari pengembang.

4. Bank

Yang sudah ditunjuk atau yang sudah melakukan kerja sama dengan pihak pengembang dalam bentuk suatu perjanjian kerja sama yang dituangkan dalam suatu akta.

Apabila pembelian tidak melalui bank, maka konsumen dapat membayar secara tunai bertahap yang biasanya mendapat potongan harga berkisar antara 5 % sampai dengan 10 % persen, apabila pembayaran dilakukan tiap-tiap bulan dalam jangka waktu 10 bulan sampai 15 bulan.

2.3. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pre Project Selling

Pemasaran Pre Project Selling sering dilaksanakan oleh pengembang/ developer agar memahami ketertarikan pasar atas konstruksi yang akan dipasarkan. Pemasaran dengan siasat sebagaimana disebutkan diatas memang diperbolehkan untuk dilaksanakan dalam Pasal 42 Ayat (1) UURS selama pengembang memenuhi ketentuan yang ditentukan dalam Pasal 42 Ayat (2) UURS setidaknya harus memiliki:

1. Kepastian sasaran ruang;
2. Kepastian status hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun;
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Selain itu, selama proses pemasaran dilakukan oleh pengembang/ developer keseluruhan hal yang disanggupi oleh pengembang menjadi komitmen yang dituangkan sebagai suatu perjanjian pengikatan jual beli atau disebut dengan PPJB oleh para pihak.

Jual beli yang dilakukan sebelum dilakukannya konstruksi rumah susun atau melalui sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli) serta penunaian dapat dilakukan dengan cara tunai atau cash ataupun cicilan atau pembayaran bertahap.

Dalam pelaksanaannya, pemasaran dengan sistem pemasaran dimuka ini sering diselenggarakan oleh pengembang atau developer sebelum terpenuhinya prasyarat yang telah ditentukan, sehingga dapat dikatakan perjanjian yang dilakukan sebelum pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tidak memiliki kepastian hukum.

Kegiatan perdagangan ialah suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh individu dalam aktivitas sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya, tak terkecuali kegiatan perdagangan jual beli atas lahan dan gedung. Jual beli menurut hukum tanah nasional harus berpangkal dari hukum adat, yang dalam pelaksanaannya harus memenuhi sifat terang dan tunai. bercirikan tunai artinya pembayaran dilakukan seketika pada saat dilakukan jual beli, sedangkan bercirikan terang artinya pemindahan hak atas objek jual beli dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah bewenang.

Bersumberkan pada peraturan perundangan yang ada, penerapan pemasaran dan transaksi apartemen pada dasarnya diperbolehkan untuk dilakukan sebelum konstruksi selesai dibangun yang dilaksanakan dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan setelah bangunan

selesai dibangun melalui proses Akta Jual Beli (AJB). Bersamaan dengan pertumbuhan besaran populasi terutama dipusat kota besar, proses transaksi yang kerap kali digunakan oleh developer adalah pre project selling. Sistem pre project selling ialah cara penawaran apartemen yang dilaksanakan sebelum pembangunan dilakukan, masalah ini bertentangan dengan cara transaksi jual beli menurut tanah nasional dimana tidak terpenuhinya asas terang dan tunai dalam pelaksanaan jual beli tersebut.

Pemasaran dan transaksi yang diselenggarakan dalam hal sebelum pembangunan apartemen direalisasikan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 maupun Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang rumah susun diperbolehkan dengan ketentuan sudah melengkapi ketentuan sebagai halnya disebutkan dalam Pasal 42 Ayat 2 UURS.

Bentuk perjanjian jual beli satuan rumah susun dengan sistem Pre Project Selling yang dilakukan serta sering dimanfaatkan di dalam kegiatan bisnis properti oleh penyelenggara atau developer dilaksanakan dalam perjanjian baku yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak penyelenggara pembangunan (developer) dan calon pembeli dalam penjualan (Pre Project Selling) satuan unit apartemen Menara Jakarta Kemayoran. Perjanjian pengikatan jual beli ialah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh pihak pembangunan dan orang pada umumnya untuk melaksanakan kegiatan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat diselenggarakan oleh pelaku pembangunan sebelum konstruksi atau

dalam proses konstruksi untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pelaku pembangunan (developer) dan calon pembeli ditegaskan dapat mengamankan proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara nyata dan memenuhi ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Proses jual beli dalam penjualan secara pre project selling yang dilaksanakan melalui penyusunan PPJB dilakukan, semata-mata untuk meringankan perundingan perbisnisan yang dilaksanakan para pihak yang membentuk perjanjian selama ketentuan yang ada tidak memberatkan kedua pihak. Dalam Pasal 43 Ayat 1 UURS dijelaskan bahwa jual beli apartemen yang dilakukan sebelum konstruksi diselesaikan dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris, dimana dalam pelaksanaan PPJB tersebut harus menyempurnakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 43 Ayat 2 UURS.

Dalam pelaksanaannya PPJB, pelaku pembangunan kerap kali melakukan PPJB sebelum terpenuhi ketentuan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada, dimana kemudian akan merugikan pembeli. Maka dari itu, ketentuan tersebut penting untuk dipenuhi sebelum dilakukannya PPJB dimana hal ini ditujukan agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk pembeli atas apa yang diperjanjikan oleh developer meskipun bangunan apartemen belum

terbangun serta pada umumnya PPJB ini digunakan sebagai bukti kepemilikan yang dimiliki calon pembeli sebelum bangunan selesai terbangun.

2.4. Kelalaian Notaris Yang Berimplikasi Pidana Dalam Perjanjian Pre Project Selling

Sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib melaksanakan penegakan hukum yang mencerminkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan sebesar-besarnya demi tujuan perlindungan hukum, ketertiban dan kesejahteraan rakyat. Guna menunjang keberhasilan penegakan hukum itu, dibutuhkan alat bukti otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilaksanakan melalui jabatan tertentu, yaitu oleh notaris sebagai pejabat umum.

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah harus tunduk pada peraturan yang telah ada dan segala aturan-aturan yang berlaku, dengan tanpa mengesampingkan apapun yang ada di dalam masyarakat. Karena apapun yang telah diperbuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris akan berdampak dalam kehidupannya kelak.

Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik. Suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte itu dibuatnya.

Akta otentik mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian yaitu :

6. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
7. Kekuatan pembuktian formal, yang maksudnya adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.
8. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

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

kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Undang-Undang ini juga diatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat Akta Notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dalam Undang-Undang ini diatur tentang bentuk dan sifat Akta Notaris, serta tentang Minu Akta, Grosse Akta, dan Salinan Akta, maupun Kutipan Akta Notaris.

Hal ini karena secara kodrati, Notaris sebagai manusia dapat melakukan kesalahan-kesalahan baik yang bersifat pribadi maupun yang menyangkut profesionalitas dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris tidak jarang digugat oleh para pihak atau kliennya karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan sebagai akibat dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Dalam hal ini Notaris sering digugat secara perdata maupun secara pidana karena Notaris tersebut diduga telah melakukan kesalahan (malpraktek) dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik. Dalam menanggapi segala bentuk tuntutan atau gugatan dari para pihak atau klien tersebut, harus dilihat kembali kedudukan akta Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila dalam hal ini ada pihak yang menyangkal kebenaran akta Notaris tersebut, maka pihak yang menyangkal tersebut harus dapat membuktikan ketidakbenaran dari akta Notaris tersebut.

Otentitas akta notaris bukan hanya pada kertasnya ataupun bentuk fisiknya, akan tetapi akta yang dimaksud benar-benar dibuat di hadapan notaris sebagai Pejabat Umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat notaris mempunyai sifat otentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Sebagai Pejabat Umum, notaris dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta otentik harus Independen. Dalam istilah sehari-hari istilah Independen ini sering disama-artikan dengan mandiri. Dalam konsep Manajemen bahwa penerapan istilah mandiri berarti institusi yang bersangkutan secara manajerial dapat berdiri sendiri tanpa tergantung kepada atasannya, tetapi secara institusional tetap tergantung kepada (*dependen*) atasannya. Sedangkan Independen baik secara manajerial maupun insitusional tidak tergantung kepada atasannya ataupun kepada pihak lainnya.

Independen ini mempersoalkan kemerdekaan Pejabat Umum dari intervensi atau pengaruh pihak lain ataupun diberi tugas oleh instansi lain. Oleh karena itu dalam konsep Independe ini harus diimbangi dengan konsep Akuntabilitas.

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris harus dapat menjalankan tugas profesi sebaik mungkin sesuai dengan hukum agamanya dan hukum serta

peraturan yang berlaku. Oleh karena itu jika notaris berbuat melanggar hukum, sanksinya tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spiritual menurut hukum agamanya. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalnya.

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu :

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

Notaris dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta dibuatnya.

Dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan

hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Tanggung jawab notaris dalam ranah hukum perdata ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan notaris yang diberikan oleh Undang-undang Perpajakan.

2. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta dibuatnya.

Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang

membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.

3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (Undang-undang Jabatan Notaris).
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris tentang sumpah jabatan notaris. Tanggung Jawab notaris sangat diperlukan meskipun ranah pekerjaan notaris dalam ranah hukum perdata dan hukum administrasi serta pertanggungjawaban moral dan etika namun terhadap akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana maka notaris harus bertanggung jawab secara pidana, mulai pemeriksaan dalam proses pembuktian di persidangan dan melaksanakan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tuntutan tanggung jawab ini muncul sejak terjadinya sengketa berkaitan dengan akta yang telah dibuat dengan memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:
 1. Perbuatan manusia.
 2. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku *asas legalitas, nulum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam aturan undangundang).
 3. Bersifat melawan hukum.

Terhadap akta yang dibuatnya notaris wajib bertanggung jawab atas keotentikannya, namun demikian dalam pemeriksaan perkara pidana notaris tidak serta merta dapat dihadirkan dalam pemeriksaan, karena Pasal 66 Undang-undang Jabatan Notaris memberikan perlindungan terhadap notaris sebagai pejabat umum. Tanpa adanya bukti awal yang kuat bahwa akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana atas dugaan notaris turut serta melakukan tindak pidana dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta, Majelis Pengawas Daerah atau Wilayah di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan bisa saja menolak permintaan untuk memberikan ijin pemeriksaan terhadap notaris.

