

BAB II
KEDUDUKAN HUKUM AKTA PPJB YANG ISINYA TIDAK SESUAI
DENGAN YANG DIKEHENDAKI PIHAK AHLI WARIS AMARI
SELAKU PENGGUGAT

2.1 Dasar Kewajiban Notaris dalam Menuangkan Kehendak Para Pihak Yang Menghadap dalam Suatu Akta Otentik

Perbuatan hukum yang terkandung dalam akta Notaris bukanlah perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris, melainkan perbuatan hukum dari para pihak yang membuat suatu perjanjian dan meminta atau menghendaki perbuatan hukum mereka dituangkan dalam suatu akta autentik.⁵³ Akta autentik juga memuat hak dan kewajiban dimana hanya mengikat pihak-pihak yang namanya tercantum dalam akta tersebut. Oleh karena itu, Notaris hanyalah pembuat untuk hadirnya suatu akta autentik. Di sisi lain, Notaris dalam membuat sebuah akta autentik harus memuat keterkaitan yang jelas. Misalnya, jika masing-masing pihak atau salah satu pihak memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan perbuatan hukum, maka Notaris harus memastikan adanya ikatan antara pihak tersebut.

Pada dasarnya dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;

⁵³ Ni Kadek Ayu Ena Widiasih & I Made Sarjana. (2017). Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana*, 5(2), hlm. 4

- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. 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;
- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga; membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- h. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan.
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. menerima magang calon Notaris.

Kewenangan notaris, dibagi dua macam yaitu:

1. Kewenangan membuat akta autentik
2. Kewenangan lainnya.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang telah ditentukan undang-undang lainnya. Esensinya harus dilakukan oleh para pihak. Sehingga kewajiban notaris adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh notaris di dalam menjalankan kewenangannya dan kewajiban untuk menjaga integritas, peningkatan kualitas, pelayanan masyarakat, kewajiban yang berkaitan dengan profesi, kewajiban administrasi maupun kewajiban untuk membayar iuran. Ada keempat unsur yang tercantum dalam definisi yang terakhir ini yaitu kewajiban yang berkaitan dengan:

1. Kewajiban yang berkaitan dengan kewenangannya merupakan kewajiban yang berkaitan kekuasaan yang ditetapkan oleh undang-undang kepada notaris. Kewenangan itu meliputi kewenangan untuk membuat akta autentik maupun akta lainnya

2. Kewajiban yang berkaitan dengan profesi merupakan kewajiban yang berkaitan dengan pekerjaannya
3. Kewajiban administrasi, merupakan beban yang berkaitan tata usaha dan perkantoran notaris
4. Kewajiban organisasi merupakan kewajiban yang berkaitan dengan kelembagaan atau perkumpulan.

Kewajiban itu dapat dibedakan menjadi tiga macam, yang meliputi:

1. Integritas notaris, dikonsepsikan sebagai kualitas (mutu), sifat atau keadaan yang menunjukkan kesatuan yang utuh sehingga notaris memiliki potensi dan kemampuan yang memancarkan kewajiban dan kejujuran sebagaimana kewajiban ini bertindak bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
2. Kewajiban profesi, kewajiban yang berhubungan dengan pekerjaan atau jabatan yang mana bertindak:
 - a. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - b. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- e. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
 - f. 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
 - g. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
3. Kewajiban administrasi, kewajiban ini terdiri dari:
- a. mengirimkan daftar Akta 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;
 - b. menyimpan minuta akta;
 - c. memberikan pelayanan kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - d. 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;

- e. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- f. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- g. menerima magang calon Notaris.

Terkait dengan adanya kewajiban diatas, notaris dalam menuangkan kehendak para pihak terdapat suatu kesalahan yaitu dalam hal ini penulis mengambil contoh kasus pada putusan MA No. 538 K/Pdt/2020 jo No. 241 /Pdt/2019/PT.Sby jo No. 188/Pdt.G/2018/PN.Sby. Dalam praktiknya, seringkali sengketa timbul sebagai akibat dari keberadaan sebuah akta yang dibuat oleh notaris. Alih-alih akta tersebut menjadi alat bukti autentik dan sempurna, justru akta tersebut menjadi sumber perselisihan bagi para pihak akibat mempermasalahkan sah atau tidaknya akta notaris tersebut. Maka tidak mengherankan jika suatu kasus sengketa berujung pada kasus perdata yang menempatkan Notaris sebagai tergugat maupun dalam kasus pidana yang melibatkan Notaris sebagai tersangka.

Meskipun dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menyebutkan penerapan sanksi pidana, namun jika terdapat perbuatan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh notaris, di dalamnya terkandung unsur pemalsuan, kesengajaan, atau akta autentik yang keterangan isinya tidak benar, maka setelah dijatuhi sanksi administratif/kode etik profesi jabatan notaris, sanksi keperdataan dan sanksi pidana kemudian dapat dikualifikasikan sebagai suatu

tindak pidana yang dilakukan oleh notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta autentik. Dengan demikian, apabila notaris terbukti, maka sudah menjadi kewajibannya untuk mempertanggung-jawabkan akta yang dibuatnya.”

Baik kesengajaan maupun kelalaian Notaris yang menghasilkan akta yang tidak benar, akan menimbulkan akibat hukum yang serius bagi kepentingan para pihak, baik Notaris sebagai pembuat akta itu sendiri maupun pihak yang berkepentingan yang terkait dengan akta tersebut. Dengan demikian, Notaris dalam membuat suatu akta autentik harus berpegang pada prinsip kehati-hatian seorang notaris (*principle of prudent notarius*), prinsip tidak melampaui batas kewenangan (*principle of ultra vires*), prinsip mengenal klien (*principle of knowing your customer*), dan prinsip mengidentifikasi dokumen berupa penulisan, isi, legalitas (*principle of identity for validity*). Memang bukan kewajiban notaris untuk memastikan kebenaran materiil atas berkas atau informasi yang disampaikan oleh pihak-pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum dalam akta autentik. Namun, bukan berarti Notaris tidak melakukan tindakan kehati-hatian untuk menghindari kelalaian.

Keberadaan profesi Notaris sangat penting dan sangat vital dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum atas transaksi bisnis yang dilakukan para pihak, berdasarkan sifat otentik atas akta yang dibuat oleh Notaris sebagai implementasi wujud kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi.⁵⁴ Sebagaimana diatur dalam Undang Undang Jabatan Notaris bahwa, “Notaris

⁵⁴Herlin Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 257

adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Mengenai kewenangan Notaris secara umum ditentukan dalam Pasal 15 UUN Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Adapun secara khusus kewenangan Notaris yaitu:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
6. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang

Secara normatif, peran Notaris merupakan media untuk lahirnya suatu akta otentik Notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut dalam akta Notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntut suatu hak, karena Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut.⁵⁵

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa sebelumnya, bahwa ada 2 (dua) jenis surat sebagai alat bukti tertulis, yaitu surat yang berupa akta dan surat bukan akta, sedang akta itu sendiri dibagi menjadi akta di bawah tangan dan akta otentik. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari sesuatu hak, atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Agar dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditandatangani (Pasal 1869 KUHPdata). Keharusan adanya tanda tangan dalam suatu akta bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta lainnya. Fungsi tanda tangan tersebut adalah untuk memberi ciri khusus atau mengindividualisir sebuah akta.⁵⁶

Berdasarkan uraian tersebut bahwa secara teoritis, yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian dikemudian hari apabila terjadi

⁵⁵Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : LaksbangPressindo, 2011, hlm11

⁵⁶Suhardjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor 123, 1995, hlm. 133-135

sengketa¹. Sedangkan secara dogmatig (menurut hukum positif), yang dimaksud dengan akta otentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdota bahwa suatu akta otentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.⁵⁷

Akta otentik tersebut dibuat berdasarkan keinginan para pihak yang hadir bersama-sama dihadapan notaris dan meminta kepada notaris untuk membuat suatu alat bukti tertulis sebagai pegangan para pihak apabila nanti terjadi sengketa dikemudian hari, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti. Atas keinginan dan maksud tersebut dan dengan berdasarkan keterangan dan syarat yang sudah ditentukan, kemudian notaris menuangkan keinginan para pihak tersebut kedalam akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta yang tidak perlu diragukan lagi kebenarannya sehingga harus memiliki unsur kesempurnaan atau harus sesuai dengan UUJN, dengan demikian seorang Notaris memiliki beban moral dan tanggung jawab yang besar atas akta yang telah dibuatnya tersebut.

Berdasarkan kasus dalam putusan MA No. 538 K/Pdt/2020 jo No. 241 /Pdt/2019/PT.Sby jo No. 188/Pdt.G/2018/PN.Sby dapat disimpulkan apabila akta yang dibuat tersebut ternyata tidak sesuai dengan kehendak salah satu pihak berkaitan dengan tidak ada judul mengenai akta tukar menukar sebagaimana dalam pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah

⁵⁷Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1993hlm.120

berdasarkan pada Undang-Undang. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari PPAT sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris adalah berdasar Undang-Undang, dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, kewenangan yang dimiliki Notaris sebelum diangkat menjadi PPAT adalah berwenang sebatas membuat Perjanjian Akad Kredit yang dijaminan oleh Debitur yang menjaminkan akta tanah sebagai jaminan Penerima fasilitas kredit dari Bank.⁵⁸

2.2 Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Tidak Menuangkan Kehendak Salah Satu Pihak Yang Menghadap dalam Suatu Akta Otentik

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa dalam kehidupan interaksi antara masyarakat baik dari sisi perbuatan hukum antara masyarakat satu dengan yang lainnya perlu dibuatkan suatu hubungan hukum agar memiliki legalitas, yang mana salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Keberadaan jabatan sebagai notaris sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas, mengingat fungsi notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik.⁵⁹ Dalam setiap perkara, baik perkara perdata maupun pidana, pasti tidak akan lepas dari pembuktian. Pembuktian merupakan sesuatu yang mutlak harus ada. Menang atau kalahnya seorang penggugat atau tergugat, tergantung kevalidan bukti-bukti

⁵⁸ Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Bandar Lampung : Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, 2014. hlm 2

⁵⁹ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2009), hlm.45

yang diajukan ke pengadilan. Semakin kuat bukti, maka semakin kuat pula keyakinan seorang hakim mengenai kebenaran suatu perkara. Salah satu bentuk alat bukti adalah akta. Akta atau surat yang otentik bisa dikatakan sebagai alat bukti yang paling sempurna.⁶⁰

Fungsi akta otentik dalam hal pembuktian tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses pembuktian di persidangan sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawabnya karena pada proses peradilan berdasarkan hukum acara pidana, di dalamnya terdapat proses pembuktian, yang menekankan pada alat-alat bukti yang sah menurut Pasal 184 KUHAP, artinya dalam perkara pidana akta notaris merupakan alat bukti yang tidak mengikat penyidik dan hakim dalam pembuktian, atau bersifat bebas. Apabila dalam perkara perdata, akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, mengandung maksud hakim harus membenarkan akta otentik tersebut. Adapun akta notaris batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti

⁶⁰ Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung, 2014. hlm 2

tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.⁶¹ Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dimana Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum”, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN disebutkan bahwa : Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dengan perkataan lain, akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Demikian halnya menurut Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Pejabat Umum yang dimaksud adalah Pejabat Publik yang karena kedudukan dan tugasnya diberikan kekuasaan membuat perjanjian-perjanjian bagi kepentingan masyarakat dalam lapangan hukum perdata, Pejabat Umum dalam artian yang konkrit adalah yang dimaksud dengan Notaris.

⁶¹Penjelasan Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, TLNRI Nomor 5491

Fungsi akta otentik dalam hal pembuktian tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses pembuktian di persidangan. Akta otentik sebagai produk notaris dalam pembuktian di persidangan dikategorikan sebagai alat bukti surat. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan membuat akta otentik ini merupakan permintaan para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Atas dasar kewenangan tersebut, dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional.

Pasal 44 UUNJ menentukan bahwa: (1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditanda tangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dengan menyebutkan alasannya; (2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta; (3) Akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (3) ditanda tangani oleh penghadap, notaris dan saksi dan penerjemah; (4) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3) dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta di mana sebelum akta tersebut di tandatangani terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di depan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut

ditandatangani tentunya di hadapan para pihak dan dua (2) orang saksi. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 tersebut adalah kewajiban notaris sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) dan kata di hadapan adalah hadirnya seorang notaris secara fisik di hadapan para pihak dan saksi-saksi (penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN). Membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*) di mana sebelum akta tersebut ditandatangani terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di depan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani, tentunya di hadapan para pihak dan dua (2) orang saksi.

Membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*), dalam hal ini yang menjadi fokus pembahasan adalah penandatanganan akta di mana penandatanganan tersebut juga harus dilakukan di hadapan notaris bahwa sebelum akta tersebut ditandatangani terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di hadapan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani, tentunya di hadapan para pihak dan dua (2) orang saksi.

Ketentuan pasal tersebut memberikan kepastian kehadiran para pihak yang hadir di hadapan notaris adalah pihak yang juga bertandatangan dalam akta. Namun, Pada kenyataannya disinyalir bahwa penandatanganan akta tersebut tidak dilakukan di hadapan notaris oleh karena pengikatan yang terjadi secara bersamaan. Kebiasaan Penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan notaris dilandasi dengan kebiasaan praktik pengikatan akta yang dilakukan di

kantor notaris. Pengikatan mana jika terjadi secara bersamaan di tempat yang berbeda, maka notaris tidak akan mungkin berada dalam 1 (satu) tempat yang berbeda pada saat yang bersamaan. Terkait dengan hal tersebut, maka perlu untuk meninjau lebih jauh mengenai praktik penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan notaris dan tanggung jawab notaris yang tidak menandatangani akta yang dilakukan di hadapannya.

Agar berlaku sah resmi menurut hukum, umumnya seseorang akan membuat akta, surat, perbuatan hukum tertentu di hadapan notaris. Cara tersebut dianggap lebih baik dibandingkan dengan membuat surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, lengkap dengan para saksi. Menurut C.A Kraan memberikan beberapa ciri yang terdapat dalam sebuah akta otentik, yaitu:⁶²

- a) Suatu tulisan yang sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana yang ditulis dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan;
- b) Suatu tulisan yang harus dianggap berasal dari pejabat yang berwenang, sampai ada bukti sebaliknya;
- c) Memenuhi ketentuan yang mengatur tatacara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya);
- d) Pejabat yang bersangkutan diangkat oleh negara, mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk independence*) serta tidak memihak (*onpartijdig impartial*) dalam menjalankan jabatannya;
- e) Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat merupakan hubungan hukum dalam bidang hukum privat.

Akta merupakan suatu tulisan yang berarti segala sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca. Menurut R.E van Esch, sebagai alat bukti, material yang

⁶²<https://bh4kt1.wordpress.com/2010/12/30/otentitas-suatu-akta-otentik/diakses> pada tanggal 11 Maret 2017

digunakan untuk menerakan tulisan tersebut harus memenuhi beberapa syarat, antara lain :⁶³

- a) Ketahanan akan jenis material yang dipergunakan. Hal ini berkaitan dengan kewajiban notaris untuk membuat minuta akta dan menyimpan minuta akta sehingga aktanya tetap bertahan ketika disimpan.
- b) Ketahanan terhadap pemalsuan sehingga lebih memberikan jaminan bagi para pihak.
- c) Orisinalitas bahwa hanya ada satu minuta akta yang 'asli', kecuali untuk akta in originally yang dibuat dalam beberapa rangkap yang tetap dianggap 'asli';
- d) Publisitas bagi para pihak yang berkepentingan untuk melihatnya;
- e) Data-data yang terdapat dalam akta dapat segera diketahui atau mudah terlihat (*waarneembaarheid*);
- f) Akta mudah dipindahkan.

Akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Perbedaan yang penting dari kedua jenis akta tersebut terletak pada nilai pembuktiannya. Akta otentik memiliki pembuktian yang sempurna (Pasal 1870 KUH Perdata). Dengan kesempurnaan akta yang notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain seperti yang tertulis dalam akta tersebut. Suatu akta notaris yang merupakan suatu keterangan notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Umum untuk menjamin adanya beberapa hal penting, yaitu :⁶⁴

- 1) Kehadiran para penghadap;
- 2) Pada tempat tertentu
- 3) Pada tanggal tertentu;
- 4) Benar para penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebutkan dalam akta;
- 5) Benar ditandatangani oleh para penghadap untuk akta pihak (*akta partij*).

⁶³*Ibid*

⁶⁴Suharnoko, *Hukum Perjanjian; Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2014, hlm.9

Ketentuan Pasal 44 ayat (2) UUJN mensyaratkan bahwa akta notaris berupa akta partij harus ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan. Tanda tangan merupakan suatu susunan (huruf) tanda berupa tulisan dari orang yang menandatangani agar orang tersebut dapat diindividualisasikan. Pembubuhan tanda tangan mempunyai beberapa fungsi, antara lain sebagai identifikasi dan pernyataan kehendak. Tanda tangan dalam akta bertujuan agar para pihak tidak dapat memungkiri fakta yang dinyatakan. Dengan individualisasi tersebut, diharapkan pihak lain dapat melakukan verifikasi.

Pasal 1870 KUH Perdata yang menetapkan bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jadi, apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lain. Di sini, akta otentik memberikan fungsi penting dalam praktek hukum sehari-hari, yaitu memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat.

Lain halnya dengan akta di bawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat-alat pembuktian lainnya. Oleh karena

itu, dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis (*begin van schrifttelijk bewijs*). Secara umum, pada setiap akta otentik, termasuk pula akta notaris, dapat dibedakan 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut.⁶⁵

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah atau kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
- 2) Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
- 3) Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*) ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Dari tiap-tiap akta notaris, kita harus dapat menilai sampai dimana kekuatan pembuktiannya, bagaimana perbandingan dari kekuatan-kekuatan pembuktian yang tersimpul di dalamnya. Ada kalanya, bahwa meskipun kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*) kuat, tetapi kekuatan pembuktian formalnya atau materialnya kurang kuat, karena terlalu banyak mengandung tindakan-tindakan nyata (*feitelijke handelingen*) dan kurang mengandung tindakan-tindakan hukum, sehingga untuk sebagian saja merupakan alat pembuktian yang kuat.

Tiap-tiap akta notaris memuat catatan atau berita acara (*verbaal*) dari apa yang oleh notaris dialami atau disaksikannya, antara lain apa yang dilihatnya, didengarnya atau dilakukannya. Apabila akta hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh notaris sebagai pejabat umum, maka akta tersebut disebut

⁶⁵ Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia. Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982, hlm.36

verbalakte atau akta pejabat (*amtelijke akte*). Misalnya, berita acara dari suatu RUPS. Selain itu ada juga akta-akta yang selain memuat berita acara dari apa yang dialami dan disaksikan oleh notaris, mengandung juga apa yang diterangkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan dikehendaki oleh mereka supaya dimasukkan dalam akta notaris untuk mendapat kekuatan pembuktian yang kuat sebagai akta otentik. Apabila suatu akta selain memuat catatan tentang apa yang disaksikan dan dialami, juga memuat apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh para pihak yang menghadap, maka akta tersebut disebut akta partij atau akta pihak-pihak (*partij acte*).⁶⁶

Dalam akta pejabat atau akta verbal, masih tetap sah sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak tidak menandatangani, asal disebutkan oleh notaris apa sebabnya ia tidak menandatangani akta tersebut. Pada akta pihak, maka akan menimbulkan akibat hukum lain, bahwa ia tidak menyetujui perjanjian tersebut, apabila dalam hal perjanjian, kecuali apabila terdapat alasan-alasan kuat, terutama dalam hal fisik sehingga menyebabkan akta tidak dapat ditandatangani dan alasan tersebut harus dicantumkan jelas oleh notaris dalam akta bersangkutan.

Verlijden sering diartikan sebagai serangkaian tindakan-tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi dan para penghadap sehingga merupakan suatu proses, yang dimulai dengan penyusunan (pembuatan) aktanya oleh notaris, kemudian dibacakannya oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi dan akhirnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris. Menurut Klaassebm, *verlijden* itu harus diartikan: membaca aktanya oleh notaris kepada

⁶⁶ R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo, 1993) hlm.18

penghadap dan saksi-saksi serta penandatanganan oleh penghadap dan saksi-saksi dan notaris. Dalam bahasa Indonesia sering diartikan sebagai “diresmikan”.⁶⁷

Suatu akta disebut otentik bukan karena penetapan undang-undang, melainkan karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentisitasnya akta notaris, yang juga merupakan legalitas eksistensi akta notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut.⁶⁸

1) Akta Dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) Seorang Pejabat Umum.

Syarat pertama, akta otentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). 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 lain sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain). Apakah yang dimaksud dengan Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*)? Seseorang yang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Oleh karena itu, ia ikut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari Pemerintah. Pejabat umum tidak sama dengan pegawai negeri, meskipun pegawai negeri mempunyai tugas untuk melayani umum, akan tetapi mereka bukan pejabat umum seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1868 KUH Perdata. Jadi, hanya pejabat umum dalam arti Pasal 1868 KUH Perdata yang berhak membuat akta otentik, yang bisa saja

⁶⁷*Ibid*, hlm.18

⁶⁸Kohar A., *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, 1983, hlm.27

merupakan pegawai negeri, misalnya Pegawai Catatan sipil. Antara pegawai negeri dan pemerintah ada hubungan kedinasan (*dienstbetrekking*) yang diatur dalam peraturan dan perundang-undangan mengenai Pegawai Negeri.⁶⁹ Hal ini tidak berlaku bagi notaris, yang meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, peraturan tersebut tidak berlaku bagi mereka. Jadi, dapat dikatakan bahwa notaris adalah orang swasta biasa, namun memiliki wewenang dan kewajiban yang penting yang tidak dijumpai pada orang swasta biasa. Pasal 50 PJN, notaris wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya. Lingkup akta otentik tersebut harus dikehendaki oleh para pihak atau pihak yang berkepentingan dan apabila oleh perundang-undangan (*algemeine verordening*) hal-hal tersebut di atas harus dinyatakan dalam akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.⁷⁰ Dalam hal ini, otentisitas akta notaris bersumber dari Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, di mana notaris dijadikan sebagai pejabat umum sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

2) Akta Dibuat dan Diresmikan (*Verleden*) dalam Bentuk Menurut Hukum.

Syarat kedua yang harus dipenuhi oleh sebuah akta otentik adalah formalitas pembuatan serta peresmianya. Agar memenuhi syarat sebagai akta otentik, akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*vorm*), yaitu harus memenuhi ketentuan undang-undang. Dalam hal akta notaris,

⁶⁹*Ibid*, hlm.27

⁷⁰*Ibid*, hlm.28

maka harus memenuhi ketentuan yang tercantum dalam UUJN. Ketentuan mengenai sifat dan bentuk akta notaris dapat ditemukan dalam Pasal 38 UUJN. Menurut UUJN, akta antara lain harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi, disertai pembacaan oleh notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya. Tindakan-tindakan yang diharuskan oleh undang-undang ini harus disebutkan dalam akta. Undang-undang mengharuskan bahwa akta-akta partij harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.⁷¹ Apabila ketentuan ini tidak dilaksanakan, akta tersebut dapat kehilangan otentisitasnya. Menurut Asser-Anema, tulisan adalah pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran. Dari sini, tulisan tidak diharuskan untuk menyandang tanda tangan. Sementara, tanda menurut Veen Boukea adalah suatu tulisan yang, tanpa memperhatikan isinya, secara lahiriah merupakan kesatuan yang lengkap. Akta menurut Veegens-Oppenheim-Polak, diterjemahkan sebagai suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti. Masyarakat menganggap pembubuhan tanda tangan merupakan tindakan yang penting, dengan anggapan bahwa penandatanganan berarti terikat terhadap apa yang telah ditulisnya atau di bawah mana ia membubuhi sidik jarinya. Penandatanganan menurut De Joncheere bahwa tanda tangan (*ondertekenen* – membuat tanda di bawah) tidak dapat berdiri sendiri. Jadi, harus di bawah sesuatu dan sesuatu itu haruslah tulisan. Penandatanganan adalah suatu fakta hukum: Suatu pernyataan

⁷¹*Ibid*, hlm.28

kemauan dari pembuat tanda tangan (penanda tangan) bahwa ia dengan membubuhi tanda tangannya di bawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya sendiri. Kaisar Justitianus merupakan orang pertama yang menyatakan bahwa segel saja tidak cukup dan mengharuskan para saksi turut menandatangani. Kegunaan saksi ini adalah untuk menunjukkan orang-orang yang dapat memberi kesaksian apabila terjadi sebuah sengketa tentang asal usul akta tersebut.⁷²

- 3) Pejabat Umum yang Dimaksud harus Berwenang untuk Membuat Akta Tersebut.

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang dalam ini khususnya menyangkut:⁷³

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

Berwenang, artinya:

- a) Seorang notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan HAM) dengan Surat Keputusan. Seorang notaris yang meskipun sudah diangkat, tetapi belum disumpah cakup sebagai notaris, tetapi belum berwenang membuat akta otentik. Demikian juga dengan seorang notaris yang sedang cuti. Seorang notaris yang diskor sebagai notaris dinyatakan tidak cakap (*onbekwaam*). Sering dijelaskan dalam kuliah-kuliah “tidak cakap” mencakup seluruh kemampuan bertindak

⁷²*Ibid*, hlm.29

⁷³*Ibid*, hlm.29

sebagai notaris, sedang notaris tidak “tidak berwenang” hanya dalam beberapa hal atau keadaan, misalnya bila berada di daerah yang tidak termasuk dalam wilayah kedudukannya. Bila seorang notaris berada di luar wilayah kedudukannya dan ternyata membuat sebuah akta, maka ia bersalah membuat pemalsuan material (*materiele vervalsing*). Jenis akta yang dibuat oleh seorang notaris. Seorang notaris boleh membuat semua akta dalam bidang notariat, tetapi dia tidak boleh membuat berita acara pelanggaran lalu lintas atau keterangan kelakuan baik, yang semuanya wewenang kepolisian, ia juga tidak boleh membuat akta perkawinan, akta kematian, akta kelahiran (bukan akta kenal *akte van bekenheid*) yang semuanya adalah wewenang pegawai catatan sipil.⁷⁴

- b) Seorang notaris harus berwenang pada tanggal akta dibuat. Notaris yang sudah diangkat, tetapi belum disumpah dan seorang notaris yang sedang bercuti, tidak berwenang membuat akta otentik sampai penyumpahannya dilaksanakan, cutinya berakhir atau cuti dihentikan atas permintaan sendiri.⁷⁵
- c) Notaris telah disebutkan diangkat oleh Menteri. Pengangkatan mana dilakukan untuk suatu wilayah (propinsi – *gewest*). Pada jaman penjajahan Belanda, tidak ada pembagian wilayah propinsi untuk daerah di luar Jawa (sehingga namanya disebut *residentie*). Selain batas wilayah ini, berlaku

⁷⁴*Ibid*, hlm.30

⁷⁵*Ibid*, hlm.30

pula ketentuan kode etik bagi kalangan notaris sehingga terdapat pembatasan wilayah kerja notaris.⁷⁶

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memiliki beberapa kewenangan sehingga akta yang dibuatnya berlaku sebagai sebuah akta otentik.

Kewenangan notaris dalam ini meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat;

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

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

2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat;

⁷⁶*Ibid*, hlm.31

3) Notaris tidak berwenang untuk kepentingan setiap orang dengan maksud untuk menghindari terjadinya tindakan yang memihak dan penyalahgunaan wewenang. Pasal 52 UUJN memberikan pengecualian kepada notaris bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris, baik karena perkawinan maupun karena hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan/atau ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri perantara kuasa, kecuali suami/istri atau orang tersebut menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, atau pemborongan umum atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh notaris bersangkutan. Bila notaris tidak menaati ketentuan tersebut, akta notaris yang dibuatnya hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang sama seperti surat di bawah tangan. Pasal 53 UUJN menetapkan bahwa akta notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan suatu hak atau keuntungan bagi notaris, istri/suami notaris, saksi atau istri/suami saksi serta orang-orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris atau saksi, baik dalam garis lurus ke atas atau bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai derajat ketiga.

4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat;

Wilayah hukum notaris sudah ditentukan sesuai pengangkatannya sehingga notaris tidak diperkenankan membuat akta di luar wilayah wewenangnya. Larangan bagi notaris untuk tidak menjalankan jabatannya di luar wilayah yang sudah ditentukan ditegaskan dalam Pasal 17 huruf a UUJN. Apabila

notaris membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut dianggap tidak sah. Dalam hal ini, notaris dianggap tidak berwenang untuk menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya secara teratur (Pasal 19 ayat (2) UUJN).

5) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan;

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih dalam status cuti atau dipecat dari jabatannya. Pasal 25 UUJN mewajibkan notaris untuk menunjuk seorang notaris pengganti selama menjalankan cuti. Artinya, notaris tidak diperkenankan untuk menjalankan jabatannya selama cuti. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum ia diambil sumpahnya untuk memangku jabatan sebagai notaris. Kewajiban untuk disumpah terlebih dahulu tercantum pada Pasal 4 ayat (1) UUJN.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini terkadang senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan. Suatu akta yang dibatalkan oleh pengadilan mempunyai akibat hukum, bahwa perbuatan yang dilakukan dan segala akibatnya dianggap masih diakui sampai akta tersebut dibatalkan oleh suatu badan peradilan yang berwenang. Hal ini merupakan konsekuensi karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam pembuatan akta otentik.

Pembatalan dilakukan karena suatu perbuatan yang telah dilakukan dan dimasukkan dalam suatu akta notaris yang melanggar subyektif . setelah pembatalan dilakukan, maka akibatnya hukum perbuatan itu tidak ada dan bila mungkin diusahakan supaya akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya dapat dikembalikan pada keadaan semula. Pada awal akta notaris, apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris atau tidak terpenuhinya syarat subyektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dimohonkan untuk dibatalkan, yang berarti akta tersebut masuk *ex nunc*, yang bermakna perbuatan hukum dan akibat hukum dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan.

Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Dalam berkontrak harus memenuhi hal atau objek tertentu. Hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak dapat dilaksanakan. Yang dimaksud tertentu dalam artian gramatikal dan sempit harus ada ketikan kontrak dibuat, dimungkinkan juga untuk hal atau objek tertentu sekedar ditentukan jenisnya.

Suatu akta notaris tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, apabila akta notaris tidak mempunyai kuasa atau kuasanya palsu dan bertentangan dengan undang-undang. Kausa atau sebab dalam kontrak sebenarnya tidak terlalu jelas pengertiannya seperti apa. Dalam pengertiannya Subekti memberikan pengertian sebab yaitu isi kontrak itu sendiri dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling pertukarkan oleh para pihak.

Syarat subyektif dan obyektif sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdara yang dituangkan kedalam akta otentik yaitu syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat obyektif yang dicantumkan dibadan akta sebagai isi akta. Jika isi akta notaris tidak memenuhi syarat obyektif, maka akta tersebut batal demi hukum dan akibatnya hukum dari akta itu dianggap tidak pernah ada sejak saat akta otentik ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi.

Dalam Putusan MA No. 538 K/Pdt/2020 jo No. 241 /Pdt/2019/PT.Sby jo No. 188/Pdt.G/2018/PN.Sby Notaris irianto tidak membacakan akta tersebut malah langsung menyodorkan kepada para penghadap dan meminta para penghadap langsung menandatangani akta PPJB, hal tersebut merupakan suatu pelanggaran yang dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum dan kekuatan pembuktiannya akan menjadi akta dibawah tangan dan notaris wajib bertanggung jawab secara hukum Perdata atau gugatan ganti rugi dengan diajukan gugatan kepada Notaris. Walaupun sebenarnya tanggung jawab notaris hanyalah di awal dan akhir akta namun notaris juga harus bertanggung gugat terhadap kebenaran materiilatas akta yang telah dibuatnya. Kedudukan akta yang sedang diproses pada pengadilan masih menjadi akta yang sah dan mengikat sampai dengan adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan tetap. Dengan demikian, akta notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Jika salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan gantirugi

kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.

