

**IMPLIKASI YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
PELAKSANAAN RENVOI DALAM MINUTA AKTA TANPA DIHADIRI  
PARA PIHAK  
TESIS**



Oleh:

**ANGGUN PURNAMIWULAN UBAIYADI, SH**

NIM : 21302200011

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**IMPLIKASI YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
PELAKSANAAN RENVOI DALAM MINUTA AKTA TANPA DIHADIRI  
PARA PIHAK**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

**ANGGUN PURNAMIWULAN UBAIYADI, SH**

NIM : 21302200011

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2024**

**IMPLIKASI YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
PELAKSANAAN RENVOI DALAM MINUTA AKTA TANPA DIHADIRI  
PARA PIHAK**

**TESIS**

Oleh:

**ANGGUN PURNAMIWULAN UBAIYADI, SH**

NIM : 21302200011

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh :

Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H**

NIDN : 0602066103

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Awade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**IMPLIKASI YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
PELAKSANAAN RENVOI DALAM MINUTA AKTA TANPA DIHADIRI  
PARA PIHAK**

**TESIS**

Oleh :

**ANGGUN PURNAMIWULAN UBAIYADI, SH**

NIM : 21302200011

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**

Ketua,

**Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.**

NIDN: 01-2111-7801

Anggota

**Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H.**

NIDN: 06-0206-6103

Anggota

**Dr. Shallman, S.H., M.Kn.**

NIDN: 89-2094-0022



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

**Jayade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anggun Purnamiwulan Ubaiyadi

NIM : 21302200011

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Implikasi Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Renvoi Dalam Minuta Akta Tanpa Dihadiri Para Pihak” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 29 Agustus 2024

Yang Menyatakan



**Anggun Purnamiwulan Ubaiyadi**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tanga di bawah ini:

Nama : Anggun Purnamiwulan Ubaiyadi  
NIM : 21302200011  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi dengan judul:

“Implikasi Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Renvoi Dalam Minuta Akta Tanpa Dihadiri Para Pihak”.

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 Agustus 2024

Yang Menyatakan

Anggun Purnamiwulan Ubaiyadi

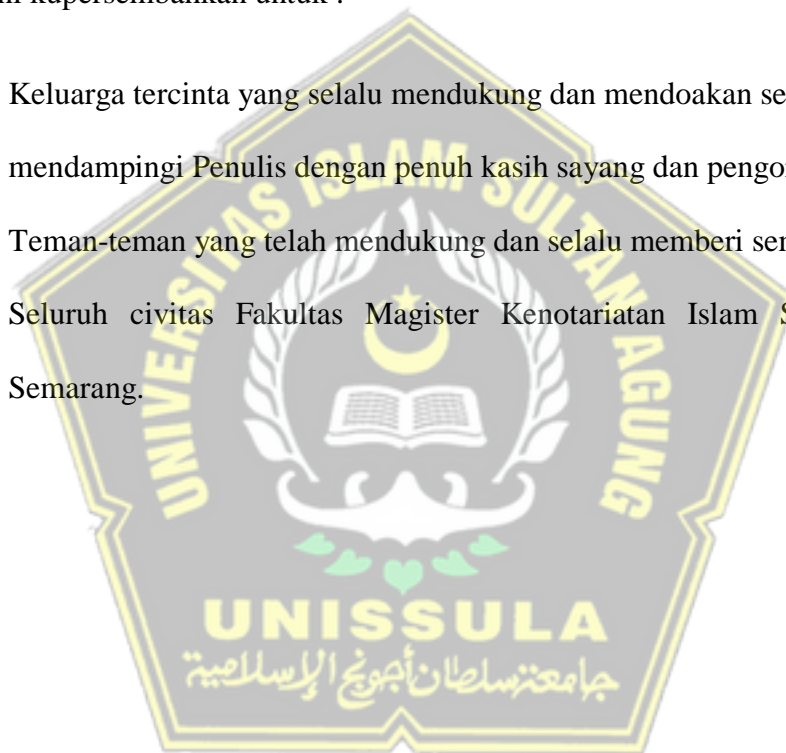
## **MOTTO**

*Jadilah penerang di antara yang gelap.*

## **PERSEMBAHAN**

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan selalu memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Islam Sultan Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, dan kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Implikasi Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Renvoi Dalam Minuta Akta Tanpa Dihadiri Para Pihak di Kota Cirebon”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Damardi S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Univesitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H., selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.



6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

## ABSTRAK

Pelaksanaan renvoi dalam minuta akta tanpa dihadiri para pihak, perbuatan yang dilakukan oleh notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris yang telah melakukan pelaksanaan renvoi dalam minuta akta tanpa dihadiri para pihak harus tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 65 UUNJP, namun tidak terdapat pertanggung jawaban yang jelas, Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur secara khusus mengenai tanggung jawab notaris mengenai pelaksanaan renvoi dalam minuta akta tanpa dihadiri para pihak, sehingga dalam hal ini terjadi kekaburan norma. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pelaksanaan renvoi oleh notaris dalam minuta akta yang tanpa dihadiri oleh para pihak. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab notaris terhadap pelaksanaan renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif. Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian deskriptif analisis. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, sumber data sekunder adalah sumber data tambahan.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Notaris selaku pejabat umum berwenang serta bertanggung jawab terhadap akta autentik yang ia buat, karena harus sesuai dan berpegangan pada peraturan tentang Jabatan Notaris. Apabila terdapat kesalahan dan pelanggaran dalam membuat akta autentik yang dengan sengaja diperbuat oleh Notaris tersebut apalagi sampai merugikan pihak lain, maka ia wajib bertanggung jawab. Tanggung jawab tersebut meliputi, tanggung jawab secara administratif, secara perdata, secara pidana, pertanggung jawaban berdasarkan UUNJP, serta berdasarkan kode etik jabatan notaris terhadap kesalahan akta yang telah dibuatnya. 2) Renvoi adalah praktik pembuatan Akta Notaris diatur dalam Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris. Renvoi dilakukan harus dengan pengesahan oleh para pihak agar diketahui bahwa para pihak telah setuju terhadap perubahan yang dilakukan, tetapi dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran terhadap renvoi dalam Akta Notaris, misalnya ketidaktahuan para pihak terhadap renvoi yang dibuat, kekurangan paraf pada renvoi bahkan tidak adanya para pihak yang mengakibatkan renvoi tersebut menjadi cacat hukum. 3) Pertanggung jawaban Notaris, berdasarkan Pasal 48 ayat (3) UUNJP Notaris bertanggung jawab secara perdata karena mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tetapi perbuatan notaris tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan pemalsuan alat bukti.

**Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris, Renvoi, Minuta Akta.**

## **ABSTRACT**

*Carrying out the renvoi in the minutes of the deed without the presence of the parties, the action carried out by the notary can be held responsible for the violation he committed because he intentionally carried out this action and caused losses to the parties. A notary who has carried out the renvoi in the minutes of the deed without the presence of the parties must be responsible for the deed he has made in accordance with the explanation in Article 65 of the UUNJP, but there is no clear responsibility, the Notary Position Law does not specifically regulate the notary's responsibilities regarding the implementation of renvoi in the minutes of the deed without the presence of the parties, so that in this case there is a blurring of norms. The aim of this research is to analyze: 1) To find out and analyze the juridical implications of the implementation of renvoi by a notary in minutes of deeds without the parties present. 2) To find out and analyze the notary's responsibilities regarding the implementation of renvoi in the minutes of the deed without the presence of the parties.*

*The approach method used in this research is the sociological juridical approach. This type of research includes the scope of descriptive analysis research. The type and source of data in this research is primary data, which is obtained directly from the first source. The analysis in this research is qualitative.*

*The results of the research concluded: 1) The notary as a public official has the authority and is responsible for the authentic deed he or she makes, because it must comply with and comply with the regulations regarding the Notary's Office. If there are errors and violations in making an authentic deed that are intentionally committed by the Notary, especially to the extent that it harms other parties, then he must be responsible. These responsibilities include administrative, civil and criminal responsibilities, responsibilities based on the UUJN, as well as based on the notary's code of ethics for errors in the deed he or she has made. 2) Renvoi is the practice of making Notarial Deeds regulated in Article 48 to Article 51 of the Notary Position Law. The renvoi must be carried out with ratification by the parties so that it is known that the parties have agreed to the changes made, but in practice, violations of the renvoi in the Notarial Deed often occur, for example the parties' ignorance of the renvoi being made, lack of initials on the renvoi and even the absence of renvoi. the party causing the renvoi to become legally defective. 3) Responsibility of Notaries, based on Article 48 paragraph (3) UUJNP Notaries are civilly liable because it results in a deed only having the power of proof as a private deed but the notary's actions can be categorized as an act of falsifying evidence.*

**Keywords: Notary Responsibilities, Renvoi, Minutes of Deed.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH...	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Konseptual.....	14
F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	26
1. Metode Pendekatan.....	27
2. Jenis Penelitian.....	27
3. Sumber data.....	28

4. Metode Pengumpulan data.....	29
5. Metode Analisis data.....	29
H. Sistematika Penulisan.....	30
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>32</b>
A. Tinjauan Hukum Mengenai Notaris.....	32
1. Pengertian Notaris.....	32
2. Jabatan dan Kewenangan Notaris .....	32
3. Landasan Filosofis, Yuridis, dan Sosiologis tentang Notaris .....	36
4. Tanggung Jawab Notaris.....	
B. Tinjauan Umum Mengenai Renvoi .....	46
1. Penegrtian Renvoi .....	46
2. Ketentuan Merenvoi Minuta Akta .....	51
C. Tinjauan Umum Mengenai Minuta Akta .....	53
D. Tinjauan Umum Mengenai Notaris dalam Perspektif Islam dan Hukm Pidana .....	56
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>72</b>
A. Implikasi Yuridis Terhadap Pelaksanaan Renvoi Oleh Notaris Dalam Minuta Akta Yang Tanpa Dihadiri Oleh Para Pihak ...	72
B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Renvoi Oleh Notaris Dalam Minuta Akta Yang Tanpa Dihadiri Oleh Para Pihak .....	75

C. Lampiran-Lampiran.....	87
---------------------------	----

#### BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	98
B. Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA.....	101
---------------------	-----



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu, dimana Notaris adalah pejabat umum, diangkat dan diberhentikan oleh suatu kekuasaan umum, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pejabat Umum yang dimaksud disini adalah Pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan publik.

Notaris sebagai salah satu pejabat umum sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat di Indonesia dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat autentik dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Peraturan perundang-undangan mewajibkan perbuatan hukum tertentu, mewajibkan perbuatan hukum tertentu harus dibuat dalam bentuk akta autentik.<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas. Hlm.2

Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.<sup>2</sup>

Notaris di Indonesia adalah Jabatan bukan profesi dikarenakan Notaris sebagai suatu jabatan yang menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat akta autentik. Ketika menjalankan tugasnya sebagai seorang Notaris harus memegang teguh serta menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat, hal ini menuntut seorang Notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggung jawab

Ketika menjalankan tugasnya sebagai seorang Notaris harus memegang teguh serta menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat, hal ini menuntut seorang Notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggung jawab untuk melayani kepentingan umum. Seorang Notaris akan dihadapkan dengan berbagai macam sifat dan karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari tiap pihak yang datang ke Notaris untuk dibuatkan suatu akta autentik atau sekedar legalisasi untuk penegasan atau sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya.<sup>3</sup>

Notaris mempunyai kedudukan dan peranan yang penting dalam mewujudkan kehidupan bangsa yang bermartabat dan berdaulat yang memiliki kedudukan yang terhormat di mata masyarakat. Seiring dengan perkembangan

---

<sup>2</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju. Hlm. 10.

<sup>3</sup> *Ibid*



kehidupan yang semakin modern, yang diwarnai dengan meningkatnya hubungan antara sesama warga negara ataupun lembaga-lembaga pemerintah dan lembaga sosial maka akan sangat terasa sekali pentingnya jasa pelayanan Notaris terutama dalam hal perbuatan akta-akta autentik. Demikian profesi Notaris adalah mulia dan terhormat karena memberikan pelayanan dan bantuan hukum kepada masyarakat yang mempercayakan pengurusan haknya dalam melakukan perbuatan hukum. Kepercayaan tersebut sudah semestinya dipegang dan dijalankan dengan baik oleh Notaris dalam menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai pejabat umum.

Notaris dan produknya dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum privat, negara menempatkan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta autentik, yaitu salah satunya untuk kepentingan pembuktian atau alat bukti.<sup>4</sup>

Jabatan Notaris diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris), telah menjadi payung hukum bagi Notaris dalam menjalankan fungsi jabatannya yaitu dengan memberikan jaminan kepada masyarakat bahwasanya seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya benar-benar untuk kepentingan masyarakat dan bertanggung jawab terhadap pembuatan akta yang dibuat oleh

---

<sup>4</sup> *Ibid*

para pihak di hadapan Notaris. Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan:

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

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris didefinisikan sebagai suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang mana isinya telah disepakati oleh para pihak yang membuat akta tersebut. dalam akta autentik dapat ditentukan secara jelas tentang hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum dan diharapkan pula dapat dihindari dalam terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari dalam proses penyelesaian sengketa, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.<sup>5</sup>

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur mengenai kewenangan Notaris membuat akta autentik. Kewenangan utama atau umum Notaris adalah:

1. Membuat akta autentik yang menyangkut semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik dan;

---

<sup>5</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani. *Op. Cit.* Hlm. 13-14.

2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.<sup>6</sup>

Pasal 1670 KUHPerdara yang menyatakan suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat. Di ketentuan dari Pasal 1 butir (7) Undang-Undang Jabatan Notaris:

“Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Suatu akta autentik sebagai bukti tertulis dibuat atas perintah Undang-Undang dan dapat juga karena kehendak para pihak. Menurut Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta itu harus dapat dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai yang benar, selama ketidakbenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dan ia memberikan suatu penambahan pembuktian lain.

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan dan dikehendaki para pihak kepada Notaris.

---

<sup>6</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Op. Cit.* Hlm. 80.

Namun Notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>7</sup>

Akta yang dibuat oleh Notaris dalam praktik kenotariatan 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 dilakukan dan dituangkan ke dalam akta Notaris.<sup>8</sup> Sedangkan akta yang dibuat di hadapan Notaris disebut akta *Partij* atau akta pihak yang berisi uraian keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau diceritakan di hadapan Notaris. Dan para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.<sup>9</sup>

Pada pembuatan akta Notaris, dikenal 2 (dua) bentuk akta yang dihasilkan Notaris yaitu:

1. Minuta Akta
2. Salinan

Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa yang dimaksud dengan “Minuta Akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.”

<sup>7</sup> Habib Adjie. 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris*, Bandung: PT Refika Aditama. Hlm. 32.

<sup>8</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, Hal.151

<sup>9</sup> H.R Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yustisia, Yogyakarta. 2012. Hal. 10.

Wewenang membuat akta autentik ini hanya dilaksanakan oleh Notaris sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Dapat disimpulkan bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang memiliki wewenang untuk itu. Mengetahui pentingnya tugas dan kedudukan Notaris di tengah-tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian dari akta autentik yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang diberikan Undang-Undang dan masyarakat ini mewajibkan seseorang yang berprofesi sebagai Notaris bertanggungjawab melaksanakan

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang tersebut, dapat dijelaskan bahwa minuta akta adalah akta yang dibuat, dibaca oleh Notaris dan ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan Notaris. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 9 UUNJ menyatakan bahwa yang dimaksud dengan “salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”

Tanggung jawab yang diemban Notaris sangat besar dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Notaris sebagai Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah serta tidak langsung bertanggung jawab terhadap kepastian hukum di masyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari tindakan hukum baik yang dilakukan dengan akta autentik maupun dibawah tangan yang semua itu akan terkait dengan pembuktian akan perbuatan hukum yang dilakukan dan sebagai alat bukti.

Masyarakat telah menganggap bahwa seorang Notaris adalah Pejabat tempat seorang dapat memperoleh nasihat yang diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>10</sup>

Dapat disimpulkan tugas dari kewenangan harus memiliki dua hal utama yang wajib dipegang oleh seorang pejabat Notaris, pertama merupakan hak dari kewenangan dari Notaris untuk membuat akta yang sifatnya autentik, sedangkan kedua berkaitan dengan bentuk pelayanan yang disertai dengan penerapan sikap yang berkaitan dengan moral khususnya dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya yang dijalankannya harus sesuai dengan kode etik dan dituntut bersikap profesional dan penuh kehati-hatian.

Seorang Notaris harus melaksanakan jabatannya dengan berpedoman pada aturan dan kode etik yang berlaku. Pekerjaan seorang Notaris tentu sangat berat karena menyangkut akta yang dibuatnya. Tetapi pada praktiknya bisa saja seorang Notaris melakukan kesalahan seperti salah ketik yang bukan karena kesengajaan melainkan kelalaian atau ketidakhati-hatian sehingga hal yang tertulis pada akta Notaris itu tidak sesuai seperti keinginan para penghadap.<sup>11</sup>

Kehati-hatian bertindak seorang pejabat Notaris khususnya dalam hal pembuatan akta autentik sebenarnya telah diatur sedemikian rupa tentang prosedur-prosedur yang harus dilakukan oleh seorang Pejabat Notaris, sebagaimana yang

---

<sup>10</sup> Tan Thong Kie, 2000. *Studi Notaris dan Serba-Serbi Praktek Praktek Notaris*. Jakarta:Ichtiar Baru Van Hoeve.

<sup>11</sup> Made Ciria Angga Mahendra, *Akibat Hukum Terhadap Kesalahan Ketik Pada Akta Yang Dibuat Notaris*, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Udayana*. Vol. 4 No. 2. Jurnal Hukum Kenotariatan, 2019, hal 2.

diatur dalam UUJN khususnya dalam Pasal 48 sampai dengan Pasal 51. Sebagai contoh dalam hal terjadi kelalaian karena kurang teliti dalam mengetik kata atau kalimat pada akta sehingga berakibat kesalahan pengetikan dan kurang pengetikan atau kelebihan pengetikan yang mengakibatkan makna dari kalimat tersebut berubah dari sebenarnya, maka dalam hal demikian Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur mengenai pembetulan sehingga akta tersebut tetap menjadi akta yang sifatnya notarial dan tetap sah bukti tertulis sifatnya autentik.

Pembetulan pada akta dapat dilakukan dengan melakukan perubahan. Perubahan yang diatur Pasal 48 UUJN merupakan suatu *renvoi*. Ketentuan ini meminta kepada notaris untuk jangan sampai salah atau membuat kesalahan dalam membuat awal dan akhir akta. Kecuali isi akta karena jika terjadi kesalahan dapat diubah.<sup>12</sup>

Pasal 48 ayat (1) UUJN menyatakan, Isi Akta dilarang untuk diubah dengan:

- a. Diganti
- b. Ditambahkan
- c. Dicoret
- d. Disisipkan
- e. Dihapus; dan/atau
- f. Ditindihkan.

---

<sup>12</sup> Habib Aje, *Makalah Fragmentasi Soal dan Solusi Notaris/PPAT tentang Perubahan Isi Akta, Jika Terjadi kesalahan Tulis / ketik*, hal. 30

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang tersebut, dapat dijelaskan bahwa secara jelas melarang perubahan terhadap isi akta secara keseluruhan baik itu awal akta, badan akta dan akhir akta. Menurut Pasal 48 ayat (2) UUJN ada pengecualian untuk perubahan yang meliputi, diganti, ditambahkan, dicoret dan disisipkan. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang tersebut, dijelaskan bahwa dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberikan tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris.

Dalam praktiknya Notaris, kesalahan ketik dapat saja terjadi dan diketahui ketika saat sedang dibacakan maupun setelah penandatanganan. Kesalahan pengetikan atau merubah isi akta menurut Pasal 48 UUJN dapat diubah dengan melakukan prosedur yang dinamakan renvoi tentu saja dalam hal ini harus diketahui dan di tandatangani atau diparaf oleh para pihak, para saksi dan Notaris. Apabila penghadap sudah tidak ada di hadapan Notaris maka Notaris harus menghubungi para penghadap lagi untuk membuat perbaikan akta.

Meskipun telah diatur mengenai renvoi akan tetapi pada praktiknya seorang pejabat Notaris dalam bertindak tetap terdapat kekurang hati-hatian mengambil tindakan dan mengabaikan peraturan yang terdapat dalam UUJN melahirkan akta autentik. Kekurang hati-hatian tersebut menyebabkan timbulnya kesalahan khususnya terkait prosedur perenvoian pada minuta akta.

Penulis melakukan wawancara dengan salah satu pegawai Notaris yang ada di kota Cirebon. Dari hasil pra penelitian yang dilakukan oleh penulis kesalahan ketik yang biasa terjadi dalam praktik kenotariatan yaitu, Pertama,



terjadi kesalahan ketik pada minuta akta Notaris kemudian hendak dilakukan renvoi akan tetapi para penghadap sudah tidak dapat lagi untuk membubuhkan paraf atau para penghadap sudah tidak berada di tempat kedudukan kerja Notaris. Dan Notaris tetap merenvoi akta yang salah tanpa sepengetahuan para pihak. Kedua, kesalahan ketik yang telah direnvoi akan tetapi pada bagian badan akta tersebut terdapat penimpa tulisan pulpen yang biasa kita sebut dengan tipp-ex.<sup>13</sup>

Ketiga, kasus selanjutnya dari hasil penelitian yang penulis lakukan terjadi kesalahan ketik minuta akta yang prosedur perbaikannya dilakukan dengan menggunakan penghapusan pulpen atau penghapusan karet, yang selanjutnya ditindih kembali menggunakan tinta printer, ini menjadikan seolah-olah akta tersebut tidak pernah mempunyai kesalahan teknik sebelumnya.<sup>14</sup> Dan yang keempat, pada minuta akta Notaris terdapat akta yang sudah direnvoi akan tetapi tulisan pada renvoi disisi kiri akta tersebut dihapus menggunakan penghapus pulpen, sehingga renvoi pada sisi kiri akta tidak nampak tetapi hanya ada bekas dari hapusan menggunakan penghapus pulpen dan tidak diketahui kalimat apa yang sebelumnya tertulis.

Berdasarkan kasus tersebut di atas, maka masalah kesalahan ketik merupakan suatu permasalahan yang harus diperhatikan oleh para Notaris, khususnya dalam pembuatan akta Notaris, sebab tidak jarang Notaris melakukan perubahan sendiri terhadap akta yang dibuatnya tanpa persetujuan kedua belah

---

<sup>13</sup> Pada Tanggal 5 Desember 2023, Atas Pihak dari Pejabat tersebut, Penulis tidak dapat Memberitahukan Nama dan Tempat Terjadinya Masalah.

<sup>14</sup> Pada Tanggal 11 Desember 2023, Atas Pihak dari Pejabat tersebut, Penulis tidak dapat Memberitahukan Nama dan Tempat Terjadinya Masalah.

pihak, bahkan dalam pra penelitian penulis ini Notaris tidak menghadirkan para pihak yang datang dalam merenvoi akta yang salah ketik, para pihak-pun tidak memikirkan jangka panjang mereka tidak mempermasalahkan hal tersebut, dan berdalil yang terpenting akta mereka selesai dibuat oleh Notaris. sehingga dalam hal demikian dapat menimbulkan permasalahan kedepannya, yang berakibat pada sangkaan hingga gugatan dengan dasar melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum, yang mengakibatkan Notaris tersebut dapat terkena sanksi perdata maupun administrasi.

Kasus ini adalah hal kecil yang mempunyai efek besar, sehingga mengenai ke depannya akan banyak lagi persoalan seperti hal ini karena semakin hari cara berpikir seseorang sangat sederhana. Dengan demikian berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan di atas yang menjadi alasan penulis untuk memilih judul Tesis **“IMPLIKASI YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN RENVOI DALAM MINUTA AKTA TANPA DIHADIRI PARA PIHAK”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis terhadap pelaksanaan renvoi oleh notaris dalam minuta akta yang tanpa dihadiri oleh para pihak?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap pelaksanaan renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pelaksanaan renvoi oleh notaris dalam minuta akta yang tanpa dihadiri oleh para pihak.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab notaris terhadap pelaksanaan renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Sebagai sumbangan kerangka berfikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh selama di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis
  - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai tanggungjawab notaris atas pelaksanaan renvoi tanpa dihadiri para pihak dalam akta minuta.
  - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
  - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

## E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.<sup>15</sup>

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarang atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

### 1. Implikasi Yuridis

Implikasi Yuridis, implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.<sup>16</sup> Sedangkan yuridis menurut kamus hukum

---

<sup>15</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

<sup>16</sup> Pengertian Menurut para ahli, Pengertian Implikasi (online), <http://www.pengertianmenurutparaahl.com/pengertian-implikasi/>. (2 Mei 2024).

yaitu memiliki arti dari segi hukum.<sup>17</sup> Dengan begitu Implikasi yuridis bermakna bahwa dampak yang ditimbulkan dimasa mendatang dari suatu perbuatan yang dilihat dari segi hukum. Lebih lanjut Implikasi Yuridis atau Akibat hukum adalah sesuatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.

## 2. Tanggung jawab

Tanggungjawab berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggungjawab adalah suatu kondisi dimana setiap individu memiliki suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatunya sendirian. Tanggungjawab merupakan salah satu dari beberapa sikap yang menjadi nilai-nilai dalam pendidikan karakter. Tanggungjawab yaitu sikap dan perilaku seseorang untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya.<sup>18</sup> Tanggungjawab adalah suatu sikap untuk memilih suatu pilihan yang ingin dilakukan dalam hidup, dan siap menghadapi konsekuensi atas pilihan yang sudah dilakukan.<sup>19</sup>

## 3. Notaris

Notaris dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk

<sup>17</sup> Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, MahirsindoUtama, Surabaya, 2014 hlm. 399.

<sup>18</sup> Sri Narwanti, 2014, *Pendidikan Karakter*, Familia Pustaka Keluarga, Yogyakarta, hal, 30

<sup>19</sup> Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan paraktik*, Ar-Ruzz Media, Yogyakarta, hal.219

membuat Akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

#### 4. Renvoi

Renvoi menurut KBBI adalah pembetulan/perbaikan tambahan dalam sebuah akta autentik dengan memberikan penandaan di pinggir yang harus disertai dengan paraf. Renvoi dapat dilakukan pada sebelum dan setelah penandatanganan.

Tindakan Renvoi, baik sebelum maupun setelah penandatanganan dalam akta Notaris, diatur dalam undang-undang yang sah. Undang-Undang tersebut adalah Pasal 48-50 UU No. 2 Tahun 2014 mengenai perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004. Hal tersebut secara tidak langsung menyatakan bahwa renvoi atas akta notaris adalah sah di mata hukum.

#### 5. Minuta Akta

Minuta akta adalah asli akta notaris. pengertian minuta dalam hal ini dimaksudkan akta asli yang disimpan dalam protokol notaris. Dalam minuta akta juga tercantum asli tanda tangan, paraf atau cap jempol tangan kiri para penghadap, saksi dan notaris. Juga bukti-bukti lain yang mendukung akta yang dilekatkan pada minuta akta tersebut. Minuta akta ini wajib disimpan oleh notaris, diberi nomor dan bulanan

dan dimasukkan ke dalam buku daftar akta notaris (*repertorium*) serta diberi nomor reperorium.<sup>20</sup>

#### 6. Para Pihak

Para pihak adalah dua atau lebih subjek hukum yang telah cakap hukum sebagaimana yang dimaksud dalam syarat sahnya suatu perjanjian sehingga dapat membawa sengketa mereka atau kepentingan mereka ke notaris dan berhadapan dengan notaris, untuk memperoleh kesepakatan para pihak itu sendiri.<sup>21</sup>

### F. Kerangka Teori

Ada yang menyatakan, ahwa bagi suatu penelitian, maka teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan, salah satu kegunaan diantaranya teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya serta teori biasanya merupakan ihtisiar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang di teliti.<sup>22</sup>

Kerangka teoritis dalam penulisan karya ilmiah hukum mempunyai empat ciri yaitu teori hukum, asas hukum, doktrin hukum, dan ulasan pakar hukum berdasarkan pembedangan kekhususannya. Keempat ciri tersebut dan atau salah satu ciri tersebut saja dapat dituangkan dalam kerangka teorits.

---

<sup>20</sup> Janun Jurnal Ilmu Hukum *Tanggung Jawab Notaris terhadap Penyimpanan Minuta Akta*.

<sup>21</sup> Pasal 1320 KUH Perdata

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jkarta, 2012 Hlm.

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, guna menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>23</sup> Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah :

### 1. Teori Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.<sup>24</sup>

Menurut pendapat Radbruch:<sup>25</sup> pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian

---

<sup>23</sup> Otjie Salman Dan Anton F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengumpul Dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, hal. 21.

<sup>24</sup> Habib Adjie (a), 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 37

<sup>25</sup> Heo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kasius, hlm.163



hukum atau legalitas, aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.

Tugas hukum adalah mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono:<sup>26</sup> kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:<sup>27</sup>

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) merupakan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
5. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan;

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto(a), 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologi)*, cetak keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hlm. 55

<sup>27</sup> Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara berkembang*, Terjemahan Tristram Moeliono, Komisi Hukum Nasional Jakarta, hlm. 25.

Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjnajian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagai kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.<sup>28</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

## 2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban dapat diistilahkan ke dalam dua bentuk menurut kamus hukum, yakni *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*. Merupakan istilah hukum yang luas dan menunjukkan makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter

---

<sup>28</sup> Ibid Hal 42

resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban.

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjukkan pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum Pasal 1365 KUHPerdota yang lazim dikenal sebagai pasal yang menjelaskan tentang pelanggaran atau perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya unsur kesalahan
- c. Adanya kerugian yang diderita
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdota adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga keputusan dan kesusilaan dalam masyarakat. Teori pertanggungjawaban menjelaskan seorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Ini berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan.

Teori tanggungjawab hukum (*legal liability*) telah dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen mengemukakan sebuah teori yang menganalisis tentang tanggung jawab hukum, yang ia sebut dengan teori tradisional. Di dalam teori tradisional, tanggung jawab dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan
- b. Tanggung jawab mutlak

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibedakan yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukannya perbuatan melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan di mana subjek hukum atau pelaku lengah kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melakukan kewajiban.

Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi (empat) macam yaitu:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak dipikirkan.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hal. 79

Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam dal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut. jika Notaris dalam membuat akta tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perbuatan Notaris tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Hubungan hukum Notaris dengan klien dalam perikatan merupakan hubungan kasualitas, hubungan sebab akibat antara klien dan Notaris, seorang klien menghadap kepada Notaris memiliki kepentingan untuk mengontetikan perbuatan hukum, kepentingan tersebut dilaksanakan oleh Notaris, karena Undang-Undang telah menentukan tugas tersebut hanya dapat dilaksanakan notaris, dan dalam pelaksanaan tersebut Notaris mendapat honorarium.<sup>30</sup>

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik, yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang

---

<sup>30</sup> I Komang Yogi Triana Putra, Bambang Waluyo, Bambang Sudjito (2021). “Perlindungan Hukum Notaris Terkait Hilang Dan Rusaknya Minuta Akta Akibat Keadaan Memaksa “, DeLega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 6 (2); p. 7

tertulis maupun tidak tertulis. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan.<sup>31</sup> Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>32</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari suatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya. Hal 1

<sup>32</sup> Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Edisi 10 Tahun 1993, hal. 74

<sup>33</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal 25.

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>34</sup> Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>35</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:<sup>36</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Subyek hukum pada perlindungan hukum preventif ini, diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang

---

<sup>34</sup> Setiono, 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14

<sup>35</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia* Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14

<sup>36</sup> Phipus M. Hadjon, *Op cit*, hal. 30

didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

#### b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan pelekatan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah adalah prinsip negara hukum. Demikian dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>37</sup>

### G. Metode Penelitian

Fungsi penelitian yaitu untuk menemukan sesuatu yang efektif dan bermanfaat dalam menuangkan gagasan. Sebuah penelitian ilmiah harus dilakukan melalui metode-metode ilmiah tertentu agar penelitian yang dihasilkan

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hal.30



dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode penelitian hukum yaitu sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan penelitian yang digunakan merupakan penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.<sup>38</sup> Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari suatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian.

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri atas suatu variabel atau lebih dari satu variabel. Namun, variabel tidak saling bersinggungan sehingga disebut penelitian bersifat deskriptif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang kemudian diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau

---

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.13

menunjukkan komperasi atau hubungan seperangkat suatu data dengan seperangkat data yang lain.<sup>39</sup>

### 3. Sumber Data

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, sumber sekunder adalah sumber data tambahan yang menurut penulis menunjang data pokok.<sup>40</sup> Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana
  - c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria.
  - e) Undang-Undang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,<sup>41</sup> antara lain:

<sup>39</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafik, 2015)

<sup>40</sup> Mahmud, 2011, *Metode Penelitian Pendidikan*, CV Pustaka Setia, Bandung, hal. 152

<sup>41</sup> *Ibid.* Hal.141

- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
  - b) Hasil karya dari kalangan praktis hukum dan tulisan-tulisan yang dipakai.
  - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,<sup>42</sup> seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Penulis menggunakan pengumpulan data studi kepustakaan. Kepustakaan yaitu penelitian untuk menghimpun informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia dan sumber-sumber tertulis baik terletak maupun elektronik lain.<sup>43</sup>

#### **5. Metode Analisis Data**

Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data sekunder kemudian dikumpulkan dan disusun secara teratur untuk dianalisa. Dalam penulisan tesis ini penulisan menggunakan analisa data secara kualitatif,

---

<sup>42</sup> *Ibid.* Hal 141

<sup>43</sup> *Ibid.*, halaman 100.

yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif. Semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian. Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Notaris, Pengertian Notaris, Tanggung jawab notaris, Renvoi minuta akta, dan pelaksanaan renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak dalam perspektif hukum Islam dan Hukum Pidana..

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai implikasi yuridis terhadap pelaksanaan renvoi oleh notaris dalam minuta akta yang tanpa dihadiri oleh para pihak, Jabatan dan Kewenangan Notaris, Syarat-

syarat Perubahan dalam Minuta Akta, dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya.

#### BAB IV PENUTUP

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

##### 1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis *stero*.<sup>44</sup> Dalam pengertian Notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.<sup>45</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Selanjutnya dalam penjelasan UUNJ dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, hal. 4

<sup>45</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 44

<sup>46</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

Unsur penting dari pengertian Notaris adalah Notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada Notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar geag*). Sebagai pejabat umum Notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.<sup>47</sup>

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

Tugas dan pekerjaan Notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta autentik tetapi juga membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, maupun mengesahkan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus

---

<sup>47</sup> G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31

Profesi notaris mempunyai peran yang paling pokok dalam setiap perbuatan-perbuatan hukum khusus dalam bidang hukum perdata.<sup>48</sup>

Kekuatan yang melekat pada akta autentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta autentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*velleding en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.<sup>49</sup>

Akta Notaris sebagai akta autentik dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Pasal 38 sampai Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP).<sup>50</sup> Dalam Pasal 65 UUJNP: “Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol

---

<sup>48</sup> Herlien Budiono. (2013). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* – Buku Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti hal. 267.

<sup>49</sup> Christin Sasauw, “*Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*”, Jurnal Lex Privatum, 3, nomor 1 (2015): 98-109.

<sup>50</sup> Abdul Ghofur Ansori. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, hal. 16.



Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan Protokol Notaris”. sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 65 UUJNP menilai bahwa:<sup>51</sup>

- a. Mereka yang diangkat sebagai notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup tanpa ada batas waktu pertanggungjawaban.
- b. Pertanggungjawaban notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap melekat, kemanapun dan dimanapun mantan notaris, mantan notaris pengganti, mantan notaris pengganti khusus, dan mantan pejabat sementara notaris berada.

Melihat kewenangan yang diperoleh notaris dalam membuat akta autentik disertai dengan tugas dan tanggungjawabnya yang besar, terlebih lagi akta autentik yang dibuat oleh seorang notaris diakui oleh Undang-Undang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga hakim sekalipun mengakui keberadaan akta tersebut sebagai suatu dasar fakta yang sempurna untuk mengambil keputusan dalam penyelesaian sengketa para pihak. Kewenangan tersebut juga sebanding dengan tanggungjawab yang dibebankan kepada seorang notaris dalam membuat akta autentik, akrena pertanggungjawaban tersebut terus melekat kepada notaris meskipun notaris tersebut sudah pensiun dengan kata lain melekat seumur hidup notaris. hal ini tentu saja membuat notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta autentik.

---

<sup>51</sup> Habib Adjie . (2009). *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 43.

Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa seorang notaris juga merupakan manusia biasa yang tentu saja tidak luput dari khilaf dan kesalahan, sehingga masih memungkinkan seorang notaris membuat kesalahan dalam membuat akta autentik baik yang sengaja maupun yang tidak sengaja. Apabila hal tersebut terjadi dan dikemudian hari ternyata karena perbuatan notaris tersebut menimbulkan kerugian kepada para pihak maka tentu saja notaris wajib mempertanggungjawabkan akta autentik yang telah ia buat.

## **2. Tanggung Jawab Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau boleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>52</sup>

Akta menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>53</sup> Sedangkan, Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi

---

<sup>52</sup> Habib Adjie. (2008). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, hal. 13.

<sup>53</sup> R. Subekti. (2005). *Hukum Pembuktian*, PT. Pradanya Paramitha, Jakarta, hal. 25

tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>54</sup>

Tugas notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>55</sup>

Beberapa kewenangan Notaris selain yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) UUNJP, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang menerangkan bahwa notaris juga memiliki wewenang untuk :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris)
2. Membuktikan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-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;

---

<sup>54</sup> Sudikno Mertokusumo (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia* Yogyakarta: Liberty hal. 149.

<sup>55</sup> Tan Thong Kie. (2000). *Studi Notaris Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. Hal 59.

5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang.

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Prinsip pertanggungjawaban yang dipergunakan adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh Notaris tersebut, yaitu meliputi:

1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
2. Waktu (pukul) menghadap;
3. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.<sup>56</sup>

Menurut pendapat Steven Chandra Wibisono, Notaris di Kota Palu bentuk kesalahan ada 2 (dua) yaitu:

1. Berdasarkan pada pengetikan

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 UUJN dan Pasal 1869 KUHPerdara, hal ini membawa pengaruh terhadap akta, salah satunya adalah terhadap kekuatan akta di mana nilai kekuatan akta itu menjadi tidak sempurna, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dalam proses penyelesaian suatu sengketa, jika

<sup>56</sup> Habib Adjie. (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 192

suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau adanya gugatan dari pihak lain. Penulisan akta yang tidak sesuai dengan syarat ketentuan yang diberlakukan oleh Undang-Undang, hal ini akan masuk dalam kategori suatu pelanggaran, yakni pelanggaran terhadap syarat ketentuan yang diberlakukan Undang-Undang.

## 2. Kesalahan pada isi (substansi)

Kesalahan substantif tidak dapat dalam suatu akta tidak akan memberikan sanksi apapun kepada notaris yang membuatnya. Apabila notaris salah dalam merelatir maupun mengkonstantir, maka akibatnya kemungkinan ada yang dirugikan.

Kesalahan dikategorikan menjadi 2 (dua) yaitu yang disengaja (*dollus*) dan lalai (*culpa*). Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Sedangkan kelalaian adalah perbuatan, dimana pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.<sup>57</sup>

Tanggung jawab menurut Valerina. J.L., Kriekhoff terkait dengan 3 (tiga) hal, yaitu: mendapat kepercayaan, merupakan kehormatan dan merupakan amanah. Selanjutnya dikatakannya bahwa terdapat tiga macam tanggung jawab, yaitu: tanggung jawab

---

<sup>57</sup> Putu Adi Purnomo Djingga Wijaya. “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Oleh Notaris Penggantinya”. Jurnal Perspektif 23, no. 2 (2018):112-120 hal. 114 <http://dx.doi.org/10.30742/perspektif.v23i2.684>

moral, tanggung jawab teknis profesi dan tanggung jawab hukum.<sup>58</sup>

Tanggung jawab hukum terhadap seorang Notaris dalam menjalankan profesinya menurut Lanny Kusumawati digolongkan dalam 2 (dua) bentuk yaitu:<sup>59</sup>

1. Tanggung jawab Hukum Perdata, apabila Notaris melakukan kesalahan karena ingkar janji sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan KUHPerdata Pasal 1234 atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan KUHPerdata Pasal 1365. Terhadap kesalahan tersebut telah menimbulkan kerugian pihak klien atau pihak lain.
2. Tanggung jawab Hukum Pidana, bilamana Notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh Undang-Undang atau melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum baik karena sengaja atau lalai yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Aspek pertanggungjawaban Notaris timbul karena adanya kelalaian (*culpa*) yang mengakibatkan kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Notaris di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan Notaris. Sehingga perbuatan melawan hukum (*onrechsmatige daad*) atas kelalaian Notaris tersebut yang sebelumnya harus

---

<sup>58</sup> Valerine J.L. Kriekhoff. (2007). *Tanggung Jawab Profesi*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 2

<sup>59</sup> Lanny Kusumawati, (2006) *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. Hal 49.

dibuktikan terlebih dahulu maka Notaris itu dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dan dapat diminta pertanggungjawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi, maupun dari sudut pandang hukum pidana.

Dalam hal melaksanakan tugasnya seorang Notaris mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk bertanggungjawab kepada kliennya dan bertanggungjawab atas semua tindakannya. Menurut Sudarsono tanggungjawab yaitu:<sup>60</sup>

“Tanggung jawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas”.

Suatu tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu. Bertanggungjawab bagi seseorang yang memiliki profesi tertentu, dapat dirumuskan antara lain:<sup>61</sup>

- a. Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan menaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan
- b. Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukan sesuai dengan tuntutan pengabdian profesinya

<sup>60</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm.84.

<sup>61</sup> Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2008, hlm.127

- c. Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya
- d. Bertanggungjawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa
- e. Dalam keadaan apapun berani mengambil resiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya, secara bertanggungjawab dia harus berani berucap, bertindak dan berani mengemua sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya
- f. Secara sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesinya. Sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat
- g. Dalam keadaan tertentu, bila diperlakukan harus bersedia memberikan laporan pertanggungjawaban kepada pihak manapun tentang segala hal yang pernah dilaksanakan sesuai dengan profesinya.<sup>62</sup>

Tanggungjawab Notaris tidak hanya untuk diri sendiri dan rekan seprofesinya, akan tetapi terhadap klien dan masyarakat yang membutuhkan jasa-jasanya. Suatu hubungan notaris dengan klien harus berdasarkan pada.<sup>63</sup>

- a. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
- b. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesalahan hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, Bandung, CV Vilawa, 2013, hlm. 108.



- c. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Hal ini harus dipahami, bahwa seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilandasi oleh tanggungjawab dan moral, sehingga diharapkan notaris tersebut akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang dan yang dituntut dari seorang notaris oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan pelayanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Bertanggungjawab juga berarti menanggung risiko yang timbul akibat pelayanan itu. Kelalaian menjalankan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.<sup>64</sup>

Pada proses pembuatan akta Notaris bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang berlaku. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout* ini merupakan istilah khusus yang ditunjukkan kepada kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh para

---

<sup>64</sup> E.Y Kanter, *Op.Cit*, hlm. 60.

profesional dengan jabatan-jabatan khusus yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris. kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan.<sup>65</sup>

Setiap profesi memiliki kode etik yang merupakan suatu norma yang diterapkan dan diterima oleh seluruh anggota. Para pemegang profesi memiliki dua kewajiban yaitu keharusan untuk menjalankan profesi secara bertanggungjawab dan kewajiban untuk tidak melanggar hak-hak orang lain.

Hal tersebut selaras dengan profesi notaris yang memiliki kode etik, berdasarkan perubahan kode etik notaris kongres luar biasa Ikatan Notaris Indonesia yang dilaksanakan di Kota Banten pada Tanggal 29-30 Mei 2015. Pada Pasal 3 angka 4 kode etik notaris diatur bahwa notaris selama menjalankan jabatan wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak amanah, seksama, penuh rasa tanggungjawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Di dalam kaidah Kode Etik Notaris telah ditetapkan beberapa kaidah-kaidah yang harus dipegang oleh notaris diantaranya mengenai kepribadian notaris, hal ini dijabarkan yaitu.<sup>66</sup>

- a. Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai pascasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan notaris, sumpah jabatan, kode etik notaris dan berbahasa Indonesia yang baik.
- b. Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional terutama sekali dalam bidang hukum.

---

<sup>65</sup> Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm.173.

<sup>66</sup> Wahyu Wiriadinata, *Op.Cit*, hlm.107.

- c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik di dalam maupun diluar tugasnya.

Tanggungjawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan dalam:<sup>67</sup>

- a. Tanggungjawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b. Tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- c. Tanggungjawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. Tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Mengenai tanggungjawab notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUNJ yaitu:

“Notaris, Notaris Pengganti, dan pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan protokol notaris.”

Pasal 1 Angka 13 UUNJ menentukan bahwa rotokol notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh notaris. Protokol notaris tersebut wajib dirawat dan disimpan

---

<sup>67</sup> Abdul Gofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 34.

dengan baik oleh notaris yang bersangkutan atau oleh pemegang protokol dan akan tetap berlaku sepanjang jabatan notaris masih diperlukan oleh negara.<sup>68</sup>

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional. Untuk mewujudkan dua sisi pekerjaan yang mengandung banyak resiko tersebut diperlukan pengetahuan hukum yang cukup dan ketelitian serta tanggungjawab yang tinggi. Oleh karena itu, notaris diwajibkan untuk senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan mengutamakan pengabdianya kepada kepentingan masyarakat.

### **3. Renvoi Minuta Akta**

Minuta Akta adalah akte yang asli yang ditandatangani oleh penghadap. Saksi-saksi dan notaris dan disimpan dalam arsip notaris (bukan salinan atau kutipan dan juga bukan grosse).<sup>69</sup> Minuta akta bisa dikatakan nyawa seorang notaris, di dalam minuta itu berisi kehendak para penghadap atau para pihak dan dibagian akhir akta itu tertera tanda tangan para pihak dan Notarisnya. Sebelum akta itu di tanda tangani, Notaris wajib harus membacakan isi dari akta tersebut agar di mengerti oleh para penghadap. Sekalipun tidak dibacakan, para penghadap harus memberi paraf pada setiap akta tersebut.

Renvoi menurut KBBI adalah pembetulan/perbaikan tambahan dalam sebuah akta autentik dengan memberikan penandaan di pinggir yang harus

---

<sup>68</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Op.cit, hlm 49.

<sup>69</sup> Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 176.

disertai dengan paraf. Renvoi dapat dilakukan pada sebelum dan setelah penandatanganan.

a. Ketentuan Renvoi

Renvoi diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 50 ayat (1) sampai (4), dimana yang diatur adalah ketentuan untuk melakukan renvoi pada Minuta Akta. Sedangkan, pada praktiknya renvoi bisa saja terjadi ketika Salinan Akta sudah dikeluarkan. Dalam hal merenvoi pada salinan, Undang-Undang Jabatan Notaris dirasakan belum cukup mengatur secara rinci mengenai ketentuan untuk itu. Renvoi tersebut dapat bersifat tidak substantif maksudnya adalah kesalahan kecil dalam bentuk salah tulis dan/atau salah pengejaan. Dengan kata lain, tidak dibetulkannya kesalahan tersebut sekalipun, tidak mempengaruhi akta maupun penghadap yang bersangkutan. Selain itu, renvoi dapat bersifat substantif, yang dapat menimbulkan perbedaan makna dan penafsiran atau bahkan mengubah kedudukan penghadap yang terkait dalam akta. Hal ini tidak akan memberikan akibat hukum apapun, sebab perubahan yang terjadi tidak akan merubah makna dan penafsiran. Sedangkan, bila sifatnya substantif, Normatif dapat juga membuat Akta Berita Acara namun harus menghadirkan kembali para penghadap, sebab memberikan makna dan penafsiran yang berbeda. Akta Berita Acara dibuat tanpa kehadiran para penghadap, dapat menimbulkan akibat hukum di kemudian hari jika salah satu pihak merasa dirugikan.

Setiap perbaikan atau perubahan yang dilakukan pada akta haruslah dengan pengetahuan, persetujuan, dan pengesahan kedua belah pihak, karena isi akta merupakan cerminan maksud dan kehendak para pihak itu sendiri, bukan Notaris. Ketentuan tentang renvoi diatur dalam Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 UUJN.

Perubahan atau pembetulan akta harus dilakukan dengan pengesahan oleh para penghadap ataupun dihadapan para penghadap, agar diketahui bahwa penghadap telah setuju terhadap perubahan yang dilakukan. Apabila Notaris tetap melakukan perubahan isi akta tanpa memperhatikan ketentuan-ketentuan tentang renvoi tersebut, maka perbuatan Notaris tersebut dapat dipertanyakan karena tidak terbuka terhadap perubahan tersebut, dengan kata lain Notaris tersebut melakukan pelanggaran.

Pelanggaran terhadap Pasal 48 sampai dengan pasal 51 UUJN tersebut dapat menyebabkan degradasi otentisitas sebuah akta yang dapat berakibat diantaranya:

- a. Otentisitas akta hilang, akta notaris batal, perbuatan hukum didalamnya batal. Hal ini terjadi apabila perbuatan hukum dalam suatu akta diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dituangkan dalam akta tersebut;
- b. Otentisitas akta hilang, akta notaris tidak batal, perbuatan hukum didalamnya tidak batal. Hal ini terjadi apabila perbuatan hukum dalam suatu akta tidak diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dituangkan

dalam akta tersebut, tapi terdapat pembuktian pihak-pihak yang menghendaki dalam suatu akta otentik;

- c. Akta memiliki otentisitas, akta notaris batal atau perbuatan hukum didalamnya batal. Hal ini terjadi apabila syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terjadi cacat dasar.

Perubahan dalam Akta Notaris sudah jelas diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun dalam praktiknya, meskipun telah diatur mengenai renvoi dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tentu tidak semua berjalan dengan baik karena masih ada Notaris yang melakukan renvoi yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya kehati-hatian atau kelalaian dalam bertindak, misalnya kecerobohan oleh Notaris seperti salah ketik sehingga yang tertulis dalam akta Notaris tersebut tidak sesuai dengan keinginan para pihak.

Renvoi juga bisa dilakukan tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris karena mengabaikan UUJN. Hal ini pada akhirnya menimbulkan ketidak pastian hukum bagi pihak yang datang ke hadapan Notaris untuk meminta bantuan dalam melakukan perbuatan hukum. Praktik tersebut tidak hanya melanggar sumpah jabatan Notaris, melainkan dapat dikategorikan Notaris yang tidak beritikad baik yang mengacu kepada perbuatan melawan hukum dengan sengaja membuat akta palsu. Nnotaris yang berwenang untuk

melakukan perubahan pada akta seharusnya dapat lebih berhati-hati yaitu dengan menyesuaikan dengan aturan hukum yang ada.

Dalam praktik juga dapat ditemukan renvoi yang berisikan keterangan palsu dari para penghadap. Saat salah satu pihak mengetahui bahwa isinya tidaklah benar, maka dapat menimbulkan permasalahan. Jika ada akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, maka sering pulang Notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak Pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta Notaris.<sup>70</sup>

Dalam hal ini Notaris secara sengaja atau tidak disengaja bersama-sama dengan pihak atau penghadap untuk membuat akta dengan maksud dengan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain harus dibuktikan di Pengadilan.

Tindakan Renvoi, baik sebelum maupun setelah penandatanganan dalam akta Notaris, diatur dalam undang-undang yang sah. Undang-Undang tersebut adalah Pasal 48-50 UU No. 2 Tahun 2014 mengenai perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004. Hal tersebut secara tidak langsung menyatakan bahwa renvoi atas akta notaris adalah sah di mata hukum.

---

<sup>70</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia* (Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), Bandung: PT. Refika Aditama, 2009, hlm. 24



b. Jenis – jenis Renvoi Akta Notaris

Renvoi terhadap akta notaris dapat dilakukan dalam beberapa bentuk, diantaranya sebagai berikut :

1. Berupa tambahan
2. Berupa coretan biasa, coreta ini dapat dilakukan pada huruf, angka, kata, atau kalimat yang telah ada, tetapi tidak terdapat pengganti.
3. Berupa coretan pengganti, coretan ini dilakukan jika memang terdapat huruf, angka, kata atau kalimat yang perlu diganti. Apabila tidak diganti, dapat menimbulkan adanya perubahan makna dalam akta notaris tersebut.

c. Renvoi pada minuta Akta

Misalkan terdapat kesalahan pengetikan pada saat membuat minuta akta, dan baru diketahui pada saat pembacaan akta Notaris dihadapan para pihak yang hadir pada saat itu juga. Kemudian setelah Notaris pada saat yang bersamaan setelah akta sepenuhnya dibacakan dan segera ditandatangani oleh para pihak maka pada saat yang bersamaan juga menrenvoi akan segera dibuat.

1. Pada minuta : cara mencoret, menambah, mengurangi.

Diketik menggunakan mesin tik atau printer dengan menambahkan tulisan seperti yang tersebut diatas yakni disamping kiri atas dan memberikan tanda juga pada isi akta yang hendak direnvoi. Pada bagian bawah diberikan garis dan ditulis “Sah coretan dengan gantian”. Bahasa atau kalimat “Sah coretan dengan gantian” pada

masing-masing Notaris berbeda-beda ada yang menjabarkan juga sah coretan satu (1) kata dengan (1) kata, hal ini tidak menjadi persoalan yang signifikan tergantung dari cara masing-masing Notaris, dan yang perlu diperhatikan dalam renvoi ini adalah harus terdapat paraf dari pihak, yang menandakan bahwa para pihak menyetujui, melihat dan menyaksikan bahwa benar telah terjadi renvoi pada isi akta pada saat pembacaan kepada para pihak yang hadir pada saat itu juga.

Pada akhir penutup dalam minuta akta akan ditulis dengan kalimat: 116 “Dibuat dengan memakai 1 (satu) perubahan yakni karena coretan dengan gantian.” Kalimat diatas menandakan jika pada minuta akta tersebut terdapat renvoi yang berjumlah 1 (satu) perubahan. Perubahan itu disebutkan pada akhir penutup minuta akta. Perincian terhadap jumlah perubahan tersebut diatas untuk semakin memperkuat bilamana telah terjadi perubahan pada kesalahan pengetikan atau kesalahan arti dan diketahui oleh para pihak sebelum akta itu ditandatangani oleh para pihak. Sebagaimana juga yang dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) UUJN pada ayat (4) huruf h disebutkan bahwa akhir akta atau penutup akta memuat uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

## 2. Memperbaiki Minuta Akta yang sudah keluar Salinan

Pembuat Undang-Undang telah memberikan jalan keluar apabila terjadi kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang sudah ditandatangani, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris. pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris :

- 1) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahanketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.
- 2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan.
- 3) Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.

## 3. Memperbaiki salinan Akta yang salah

Notaris sebelum mengeluarkan salinan akta sudah terlebih dahulu mengecek secara rinci dan teliti, apabila ada renvoi pada minuta akta dan dengan segera melakukan renvoi pada minuta akta, sedangkan nantinya pada salinan akta yang dikeluarkan oleh Notaris sudah tidak ada lagi tulisan renvoi disebelah kiri seperti pada halnya di minuta akta melainkan hanya pada bagian penutup akta tetap ditulis “dibuat dengan memakai 1 (satu) perubahan yang karena coretan dengan gantian. Dikeluarkan Sebagai Salinan Yang Sama Bunyinya”.

Meskipun demikian renvoi pada salinan akta yang telah keluar tetap dapat dilakukan akan tetapi yang direnvoi merupakan kesalahan penulisan atau sering dikenal dengan istilah misstyping yang lazim dialami oleh setiap Notaris dan hal salinan belum sampai ke tangan para penghadap.

#### 4. Kalimat Renvoi

Pada bagian bawah diberikan garis dan ditulis "Sah coretan dengan gantian". Bahasa atau kalimat "Sah coretan dengan gantian" pada masing-masing Notaris berbeda-beda ada yang menjabarkan juga sah coretan 1 (satu) kata dengan 1 (satu) kata, hal ini tidak menjadi persoalan yang signifikan tergantung dari cara masing-masing Notaris, dan yang perlu diperhatikan dalam renvoi ini adalah harus terdapat paraf dari para pihak, yang menandakan bahwa para pihak menyetujui, melihat dan menyaksikan bahwa benar telah terjadi renvoi pada isi akta pada saat pembacaan kepada para pihak yang hadir pada saat itu juga. Pada akhir penutup dalam minuta akta akan ditulis dengan kalimat: "Dibuat dengan memakai 1 (satu) perubahan yakni karena dengan gantian."

#### 5. Jika ada satu halaman yang harus direnvoi

Dalam praktik Notaris, kesalahan ketik dapat saja terjadi dan diketahui ketika saat sedang dibacakan. Kesalahan pengetikan atau merubah isi akta menurut Pasal 48 dapat dirubah dengan melakukan prosedur yang dinamakan renvoi tentu saja dalam hal ini harus

diketahui dan ditandatangani atau diparaf oleh para pihak. Apabila penghadap sudah tidak ada dihadapan Notaris maka Notaris harus menghubungi para penghadap lagi untuk membuat perbaikan akta (bukan perubahan). Perbaikan tersebut dilakukan dengan membuat Berita Acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan dan berita acara pembetulan tersebut disampaikan kepada para pihak.

#### **4. Pelaksanaan Renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak dalam perspektif hukum Islam dan hukum Pidana.**

##### **a. Perspektif hukum Islam**

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris diharuskan menaati peraturan dan kaidah hukum yang tercantum dalam kode etik profesi notaris dan Undang-Undang jabatan notaris. Pentingnya seorang notaris tunduk dan patuh pada peraturan tersebut adalah karena tanggung jawab yang berat dari seorang notaris yang kewenangan sering kali dijadikan sebagai “kunci emas” dalam proses suatu persidangan. Beratnya tanggung jawab tersebut membuat notaris wajib untuk tunduk pada kode etik jabatan notaris, khususnya perihal yang dilarang bagi seorang notaris berdasarkan pada Pasal 4 Bab III Kode Etik, salah satunya adalah larangan menandatangani suatu akta dimana proses pembuatannya dilakukan oleh pihak lain. Walaupun telah terdapat aturan yang mengatur mengenai larangan yang dilakukan bagi seorang notaris, namun hingga saat ini masih banyak terdapat notaris yang melakukan pelanggaran tersebut tanpa memikirkan akibatnya.

Apabila pelanggaran tersebut dilakukan, maka notaris yang bersangkutan akan dikenakan sanksi, dimana bermula dari sanksi ringan hingga berat. Sebagaimana yang dimuat dalam kode etik notaris, terdapat 5 (lima) sanksi yang sudah tersusun berdasarkan tingkat pelanggaran yang dilakukan, dari yang paling rendah hingga pelanggaran yang paling berat yang akan kepada notaris yang terbukti melakukan pelanggaran kode etik, sanksi tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Diberhentikan sementara (*schorsing*) dari anggota Perkumpulan;
- 4) Diberhentikan secara hormat (*onzetting*) dari anggota Perkumpulan;
- 5) Diberhentikan secara tidak terhormat dari anggota Perkumpulan.<sup>71</sup>

Sanksi teguran merupakan sanksi yang paling ringan diantara sanksi yang lain, dimana sanksi ini biasanya disampaikan secara lisan oleh Dewan Kehormatan Notaris (DKN) dan fungsional organisasi INI. Dan Sanksi terakhir atau yang paling berat yakni diberhentikan secara terhormat dari keanggotaan dalam perkumpulan notaris se Indonesia (INI) dan diberhentikan secara tidak terhormat dari keanggotaan notaris se Indonesia (INI).

Dari penjelasan yang telah diuraikan notaris yang melakukan pelanggaran tersebut akan mendapatkan sanksi yang akan diberhentikan oleh DKN, seperti sanksi yang paling berat, notaris yang melakukan pelanggaran akan dikeluarkan dari

---

<sup>71</sup> Latifah Latifah “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris,” *Jurnal Officium Notarium* 1, no. 1 (31 Juli 2024): hlm 148, <https://doi.org/10.20885/JON.vo11.iss1.art15>.

keanggotaan perkumpulan. Tetapi walaupun begitu, notaris, sebab kewenangan untuk memberhentikan seorang notaris dari jabatannya adalah kewenangan dari Kemenkumham.

UUJN sebagai dasar hukum bagi seorang notaris selama ia menjalankan jabatannya. Menurut UUJN, untuk dapat membuat suatu akta asli, seorang notaris harus memenuhi beberapa persyaratan.<sup>72</sup> Menurut perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), jika seorang notaris tidak amanah dan tidak berlaku jujur serta dengan sengaja melanggar ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, maka sanksi yang akan didapatkan yaitu:

- a. Peringatan secara tertulis, sanksi ini diberikan dalam hal pelanggaran ringan.
- b. Diberhentikan sementara, artinya notaris tersebut tidak dapat menjalankan profesinya sebagai notaris dalam jangka waktu yang ditentukan. Sanksi ini diberikan pada pelanggaran yang lebih berat, dan tidak mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.
- c. Diberhentikan secara terhormat, artinya notaris tersebut diambil atau dicabut jabatannya sebagai seorang notaris atau pejabat umum namun masih dengan cara terhormat. Sanksi ini diberikan dalam hal pelanggaran sangat berat.

---

<sup>72</sup> Nyoman Arya Kusum Wardana, Anak Agung Istri Agung, dan Putu Suwantara, “Sanksi Bagi Notaris Dalam Hal Terjadinya Pelanggaran Ketentuan Pembuatan Akta Autentik” Vol.4, No.1 (1 Juli 2023); hlm 88, <http://doi.org/10.55637/jph.4.11.6734.85-90>.

- d. Pemberhentian tidak terhormat, artinya notaris tersebut diambil atau dicabut jabatannya sebagai seorang notaris namun secara tidak terhormat. Sanksi ini diberikan dalam hal pelanggaran sangat berat dan merugikan pihak lain.

Jika dilihat dari hukum Islam belum terdapat pembahasan secara detail tentang pemalsuan akta autentik ini. Akan tetapi, terdapat kesamaan antara pemalsuan akta autentik dengan jarimah pemalsuan tanda tangan dan stempel. Praktik penipuan seperti halnya jarimah pemalsuan surat dan stempel ini telah terjadi di zaman Rasulullah SAW dan para sahabat. Lalu hal tersebut terjadi pada masa Khalifah Umar Ibnu Al-Khattab, dimana Mu'an Ibn Aidah melakukan jarimah pemalsuan stempel, yang membuat Khalifah Umar Ibn Al-Khatab menjatuhkan sanksi yakni takzir atas apa yang telah diperbuat olehnya. Dimana takzir merupakan sanksi yang sudah ditentukan oleh syara dan diberikan kepada ulil amri (pemimpin) secara keseluruhan, namun menurut para ulama fiqih takzir merupakan sanksi yang menjadi hak Allah atau anak adam terhadap kemaksiatan tanpa alasan yang konkrit serta tidak juga menutupi dosanya (kaffarahnya). Karena hal tersebut menunjukkan bahwa setiap perbuatan penipuan seperti halnya pemalsuan merupakan perbuatan terlarang, dimana hal tersebut termasuk dalam perbuatan dusta, penipuan mengelabui. Tindakan seperti hal yang telah disebutkan itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan zlim yang dapat merugikan seseorang,



karena itu orang yang melakukan perbuatan seperti hal tersebut harus diberikan hukuman.<sup>73</sup>

Diterangkan dalam Al-Qur'an tentang perbuatan dusta yakni terdapat dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa (4) pada Ayat 145:

نَصِيرًا لَهُمْ تَجِدَ وَلَنْ النَّارَ مِنَ الْأَسْفَلِ الدَّرَكِ فِي الْمُنَافِقِينَ نَّ

Artinya “*Sesungguhnya orang-orang munafik itu (ditempatkan) pada tingkatan yang paling bawah dari neraka. Dan kamu sekali-kali tidak akan mendapatkan seorang penolong pun bagi mereka.*”

Kemudian dilihat secara *syari'at*, penipuan merupakan perbuatan berbohong, dan melakukan perbuatan dusta merupakan ciri-ciri munafik, sebagaimana disebutkan di dalam hadist yang telah diriwayatkan oleh imam Bukhari, hadist Nabi Muhammad SAW yang berbunyi:

نَحَا أَوْثَمَنْ وَإِذَا أَخْلَفَ وَعَدَّ وَإِذَا كَذَّبَ حَدَّثَ إِذَا ثَلَاثُ الْمُنَافِقِ آيَةٌ

Artinya : “*Abi Hurairah Mengatakan bahwa Nabi SAW. Bersabda*”, “*tanda-tanda orang munafik itu ada tiga: yaitu apabila dia berbicara dia berdusta, apabila berjanji dia inkar, apabila dia dipercaya dia khianat*”. (Hadist Riwayat Bukhari).<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Dewi Cahyo Nugroho, “Kajian Hukum Pidana Islam Terhadap Putusan Hakim Tentang Pemalsuan Akta Otentik Oleh Notaris (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1568/K/Pid/2008),” UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015, hlm. 67-68, <http://repository.unjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/30074/DW%20CAHYO%20NUGROHO-FSH.pdf>.

<sup>74</sup> Nugroho, hlm 67-68.

Islam mengatur perbuatan hukum manusia dalam melakukan perjanjian, termasuk akhirnya mengatur siapa yang bertugas sebagai pejabat yang menjaganya atau Notarisnya, seperti firman Allah dalam Qs. Al-Baqarah 282, menjelaskan bahwa:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَاكْتُبُوهُ لِيُكْتَبَ بَيْنَكُمْ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ  
 كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ  
 سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا  
 رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ أُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ  
 إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا  
 تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا  
 يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمِ اللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya :

*“Hai orang – orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan seorang penulis diantara kamu, menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya. Jika berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah keadaannya atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua*

*orang saksi dari orang – orang lelaki diantaramu. Jika tidak ada dua orang lelaki, maka boleh seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi – saksi yang kamu ridoi, supaya jika seorang lupa, maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi – saksi itu enggan memberi keterangan apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, dan lebih menguatkan persaksian, dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (tuliskanlah mu’amalah itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu, jika kamu tidak menuliskannya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi – saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan kepada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu, dan Allah mengetahui segala sesuatu.”*

Islam adalah satu-satunya agama yang sempurna yang mengatur seluruh sendi kehidupan manusia dan alam semesta, kegiatan perekonomian manusia juga diatur dalam Islam dengan prinsip illahiyah. Harta yang ada pada kita, sesungguhnya bukan milik manusia, melainkan hanya titipan dari Allah Swt agar dimanfaatkan sebaik-baiknya demi kepentingan umat manusia yang pada akhirnya semua akan kembali kepada Allah Swt untuk dipertanggungjawabkan. Dalam Surat Al-Baqarah secara panjang lebar diceritakan mengenai kajian tentang dasar-dasar, manfaat dan pentingnya tanggungjawab notaris terhadap pelaksanaan

renvoi dalam Minuta Akta tanpa dihadiri para pihak. Perbuatan yang sebagaimana dilarang bagi Notaris menurut Surat Al-Baqarah Ayat 282 dan Akhlak Islam, Kesesuaian Kode Etik Notaris Indonesia Dengan Perintah Surat Al-Baqarah Ayat 282 dan Akhlak Islam. Hubungan isi surat Al-Baqarah Ayat 282 dengan profesi notaris sangatlah erat. Terdapat kesamaan antar notaris dalam UUJN dengan penulis dalam Surat Al-Baqarah Ayat 282. Penulis dalam Surat Al-Baqarah ayat 282 dalam menjalankan kerjanya di ikat oleh tata cara dan etika yang sudah ditentukan oleh Allah yaitu di antaranya harus jujur tidak memihak dan tidak merugikan para pihak, begitu juga dengan profesi notaris yang di ikat oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Pada dasarnya sebagian besar isi Surat Al-Baqarah sudah termuat dalam Kode Etik Notaris Indonesia, walaupun masih ada yang belum termuat seperti ketentuan mengenai saksi khususnya masalah saksi laki-laki dan penetapan saksi harus melalui persetujuan dari para penghadap. Disini dapat kita tarik kesimpulan bahwa bagian besar isi kandungan Surat Al Baqarah Ayat 282 termuat dalam Kode Etik Notaris Indonesia.

Dengan demikian ayat ini menjelaskan tentang definisi profesi Notaris dan masyarakat mempunyai hak spiritual untuk menjalankan hidupnya sesuai dengan anjuran Al-Qur'an dan Sunatullah Nabi Muhamm.

Dari beberapa dalil dan hadis diatas, dapat disimpulkan bahwa menurut perspektif hukum Islam, pemalsuan akta autentik sama dengan melakukan penipuan, atau membohongi dan berlaku dusta kepada orang lain. Yang mana hal tersebut dikategorikan sebagai ciri-ciri orang munafik, dan seperti yang kita

ketahui bahwa penipuan adalah perbuatan dosa besar yang dianggap sebagai perbuatan tidak bermoral yang akan mengakibatkan kerugian kepada pihak lain.

Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sangat diperlukan bagi masyarakat, maka dari itu Notaris harus berlaku jujur, adil, dan amanah dalam menjalankan tugasnya, serta harus selalu belajar karena kehidupan bersifat dinamis. Contohnya, seorang Notaris yang akan merenvoi akta nya harus didasari dengan Undang-Undang yang berlaku. Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris.

Perubahan yang dilakukan sebelum akta ditandatangani biasa disebut dengan renvoi. Hal ini diatr dalam Pasal 48-50 Undang-Undang nomor 2 Thaun 2014.

Pada dasarnya, isi akta dilarang untuk diubah dengan:

- a. Diganti;
- b. Ditambahkan;
- c. Dicoret;
- d. Disisipkan;
- e. Dihapus; dan/atau
- f. Ditulis tindih.

Akan tetapi, dapat dilakukan perubahan isi Akta dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d di atas, sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Tetapi pada kenyataannya terdapat banyak salah ketik dan para penghadap tidak mengetahui adanya renvoi, hal ini merupakan pelanggaran atas ketentuan mengenai perubahan isi akta atau revoi mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. jadi para pihak dapat menuntut si Notaris jika para pihak menderita kerugian karena kesalahan Notaris.

#### b. Perspektif hukum Pidana

Menurut Sudarto bahwa hukum pidana adalah aturan hukum yang mengikat kepada suatu perbuatan yang memenuhi syarat-syarat tertentu akibat yang berupa pidana.<sup>75</sup> Menurut Simons hukum pidana itu dapat dibagi menjadi hukum pidana dalam arti objektif atau *strafrecht in objectieve zin* dan hukum pidana dalam arti subjektif *strafrecht in subjectieve zin*. Hukum pidana dalam arti objektif adalah hukum pidana yang berlaku, atau yang juga disebut sebagai hukum positif atau *ius poenale*.<sup>76</sup> Simons merumuskan hukum pidana dalam arti objektif sebagai:<sup>77</sup>

<sup>75</sup> Sudarto, 1990, *Hukum Pidana* 1, Yayasan Sudarto Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm 9

<sup>76</sup> P.A.F Lamintang, *Loc. Cit.*

<sup>77</sup> Sudarto, *Loc. Cit.*

1. Keseluruhan larangan dan perintah yang oleh negara diancam dengan nestapa yaitu suatu pidana apabila tidak ditaati:
2. Keseluruhan peraturan yang menetapkan syarat-syarat untuk penjatuhan pidana, dan
3. Keseluruhan ketentuan yang memberikan dasar untuk penjatuhan dan penerapan pidana.

Dengan tindakan Notaris yang merenvoi aktanya tanpa di dihadiri para pihak dalam hukum Pidana notaris sama saja seperti memalsukan dokumen seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 263 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau dipalsukan seolah-olah asli, bila pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian. Jadi, tindak pidana dalam ayat (2) dari Pasal 263 KUHP ini mempunyai ancaman pidana maksimum yang sama dengan maksimum ancaman pidana terhadap tindak pidana dalam ayat (1), yaitu pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.

Unsur-unsur dari Pasal 263 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yaitu:

1. Barangsiapa;
2. Dengan sengaja;
3. Memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah asli; dan,
4. Bila pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Tindak pidana ini adalah tindak pidana berupa penggunaan atau pemakaian dari surat palsu yang pembuatannya diancam pidana oleh ketentuan Pasal 263

ayat (1) KUHP. Untuk itu oleh R. Soesilo dikatakan bahwa, “yang dihukum menurut pasal ini tidak saja ‘memalsukan’ surat (ayat 1), tetapi juga ‘sengaja mempergunakan’ surat palsu (ayat 2)”.<sup>78</sup> Jadi, baik perbuatan membuat secara palsu dan memalsukan surat maupun memakai atau mempergunakan surat palsu itu merupakan tindak pidana yang diancam pidana dalam Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kaitan antara Pemalsuan Akta Otentik dalam Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dengan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana secara keseluruhan, menurut terjemah Tim Penerjemah BPHN, berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, bila dilakukan terhadap:
1. Akta-akta otentik;
  2. Surat utang atau sertifikat utang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
  3. Surat sero atau utang atau sertifikat sero atau utang dari suatu perkumpulan, yayasan, persero atau maskapai;
  4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam nomor 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;

---

<sup>78</sup> R. Soesilo, *Op.Cit.*, hlm. 196.



5. Surat kredit atau surat dagang yang disediakan untuk diedarkan;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat (1), yang isinya tidak asli atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsukan, bila pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.<sup>79</sup>

Sedangkan menurut penerjemah yang dibuat oleh P.A.F. Lamintang dan C.D. Samosir, bunyi keseluruhan Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang bersalah karena melakukan pemalsuan surat dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya delapan tahun, apabila perbantuan itu telah dilakukan:
  - 1) Didalam akta-akta otentik;
  - 2) Didalam surat-surat hutang atau sertifikat-sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagian daripadanya atau dari sesuatu lembaga umum;
  - 3) Didalam saham-saham, surat-surat hutang atau sertifikat-sertifikat mengenai saham atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
  - 4) Didalam talon-talon, bukti-bukti keuntungan atau bunga yang termasuk ke dalam salah satu surat seperti yang dimaksudkan di dalam dua nomor terdahulu atau di dalam bukti-bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat kredit tersebut;

---

<sup>79</sup> Tim Penerjemah BPHN, Op.Cit., hlm.107-108.

2. Dihukum dengan hukuman yang sama, barangsiapa dengan sengaja mempergunakan salah satu dari surat yang palsu atau dipalsukan termaksud di dalam ayat (1), seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, dan apabila penggunaannya itu dapat menimbulkan sesuatu kerugian.<sup>80</sup>

Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana mengancamkan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun terhadap pemalsuan surat yang dilakukan di dalam akta otentik. Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dohadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”<sup>81</sup> Akta otentik biasanya yaitu akta Notaris, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta diterbitkan instansi Catatan Sipil dan Kependudukan, Putusan Pengadilan, dan sebagainya.

Berkenaan dengan kaitan antara Tindak Pidana Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dengan tindak pidana Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, perlu diperhatikan sistematika yang dibuat oleh S.R. Sinturi berkenaan dengan kejahatan pemalsuan surat dalam Buku Kedua (Kejahatan) Bab XII Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dimaa S.R. Sianturi membaginya atas 9 (sembilan) macam tindak pidana pemalsuan surat, yaitu:

1. Pemalsuan Surat Sederhana (Pasal 263).

---

<sup>80</sup> P.A.F. Lamintang dan C.D. Samosir, Op.cit ., hlm. 116.

<sup>81</sup> R. Subekti dan R. Tjitrou

2. Pemalsuan Surat dikualifikasikan (Pasal 264).
3. Pemberian keterangan palsu pada suatu akta otentik (Pasal 266)
4. Pemberian surat keterangan dokter yang palsu atau yang dipalsukan (Pasal 267, Pasal 268)
5. Pemalsuan aneka surat keterangan (Pasal 269)
6. Pemalsuan surat jalan (Pasal 270)
7. Pemalsuan surat pengantar kerbau/binatang menyusui (Pasal 271, Pasal 241).
8. Pemalsuan Surat keterangan pejabat tentang hak milik (Pasal 274)
9. Menyimpan benda atau alat pemalsu (Pasal 275, Pasal 276).

Dalam sistematika tersebut, dalam hubungannya dengan bentuk-bentuk pemalsuan surat lainnya, Pasal 263 merupakan pemalsuan surat yang oleh S.R. Sianturi disebut sebagai pemalsuan surat sederhana. Semua tindak pidana pemalsuan surat yang disebut dalam nomor 2 sampai dengan nomor 8 dalam sistematika tersebut, sebenarnya dapat saja dituntut berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang HUKUM Pidana. Tetapi, tindakan-tindakan pidana pemalsuan surat lainnya itu diadakan sebab pembentuk Kitab Undang-Undang Hukum Pidana hendak menegaskan adanya pemberatan dan peringan pidana terhadap tindak pidana pemalsuan surat sederhana.

Salah satu tindak pidana pemalsuan surat yang merupakan pemberatan terhadap tindak pidana pemalsuan surat sederhana (Pasal 263 KUHP), yaitu tindak pidana pemalsuan surat dalam Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu pemalsuan surat dalam akta otentik, seperti antar

lain Akta Notaris, Akta PPAT, Akta Kelahiran, dan sebagainya. Tindak pidana ini merupakan bagian dari apa yang oleh S.R. Sianturi dinamakan pemalsuan surat yang dikualifikasikan, yang salah satu diantaranya yaitu pemalsuan dalam akta otentik. Terhadap perbuatan pemalsuan surat dalam akta otentik ini diadakan ancaman pidana yang lebih berat, yaitu pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun. Jadi lebih berat dari pada ancaman pidan dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berupa pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun. Kaitan antara Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dengan Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yaitu Pasal 263 merupakan delik (tindak pidana) pemalsuan surat sederhana (Pasal 263) sedangkan Pasal 264 ayat (1) ke 1 merupakan bagian dari Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang merupakan delik (tindak pidana) melasuan surat yang dikualifikasikan (dikhususkan). Pemalsuan dalam akta otentik sebenarnya dapat saja di tuntutan dengan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tetapi karena Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah merumuskan adanya pemalsuan surat dalam akta otentik yang memiliki ancaman pidana yang lebi berat maka dalam hal terjadi pemalsuan surat dalam akta otentik maka penuntutan seharusnya dilakukan denan menggunakan Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Atau jika perbuatan suratt merupakan penggunaan surat palsu dalam akta otentik dituntut dengan menggunakan Pasal 264 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Jadi, berkenaan dengan dugaan terjadinya pemalsuan surat dalam akta otentik, maka Pasal yang dapat digunakan sebagai dasar penyidikan dan

penuntutan, yaitu, primer, Pasal 264 ayat (1) ke 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (pemalsuan surat yang dikualifikasikan), sedangkan sebagai subsider, yaitu Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (pemalsuan surat sederhana)



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Implikasi Yuridis Terhadap Pelaksanaan Renvoi Oleh Notaris Dalam Minuta Akta Yang Tanpa Dihadiri Oleh Para Pihak.**

Menurut Subekti, yang dinamakan akta adalah “suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.”<sup>82</sup> Sedangkan pitlo berpendapat bahwa; akta adalah “suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat”. Sementara tokoh lain, Sudikno Mertokusuma berpendapat, yang dimaksud akta adalah “surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.

Dari beberapa pengertian mengenai akta yang penulis kutip tersebut di atas, jelaslah bahwa tidak semua dokumen dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi beberapa syarat tertentu saja yang disebut akta. Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat disebut Akta adalah;

- a. Surat itu harus ditandatangani. Keharusan ditandatangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1874 KUHPerdara. Tujuan dari keharusan ditanda tangani itu untuk memberikan ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta yang satu dengan akta yang lainnya, sebab

---

<sup>82</sup> R.Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005, hlm. 12.

tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang berbeda dengan tanda tangan orang lain. Dan dengan penandatangannya itu seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran dari apa yang ditulis dalam akta tersebut.

- b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan. Jadi surat itu harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan, dan peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan; surat itu diperuntukan sebagai alat bukti. Jadi surat itu memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Menurut ketentuan aturan Bea Materai Tahun 1921 dalam Pasal 23 ditentukan antara lain; bahwa semua tanda yang ditandatangani yang diperbuat sebagai buktinya perbuatan kenyataan atau keadaan yang bersifat hukum perdata dikenakan bea materai tetap sebesar Rp. 25,-. Oleh karena itu sesuatu surat yang akan dijadikan alat pembuktian di pengadilan harus ditempel bea materai secukupnya (sekarang sebesar Rp. 10.000,-).

Berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat tersebut diatas, maka akta jual beli, akta sewa-menyewa, bahkan sehelai kuitansi adalah suatu akta, karena ia dibuat sebagai bukti dari suatu peristiwa hukum dan tanda tangani oleh yang berkepentingan. Selain akta dalam pengertian umum di atas, ada Akta khusus yang memiliki kekuatan hukum terpenuh dan terlengkap yang disebut Akta Autentik. Yang dimaksud Akta Autentik adalah “Akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang

telah ditetapkan, baik maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. Sebuah akta dikatakan autentik bila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut;

- a) Akta itu harus dibuat oleh dan/atau dihadapan Pegawai atau Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Undang-Undang.
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c) Pegawai Umum oleh dan/atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yakni.<sup>83</sup>

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah. Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Umum yang memenuhi ketentuan Undang-Undang itu membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Hal ini sesuai dengan ketentuan dari Pasal 1875 KUHPerdara, yang antara lain mengatakan bahwa surat dibawah tangan itu tidak dapat membuktikan dirinya itu demikian adanya, seperti hal-hal yang disebutkan dalam surat dibawah tangan itu; akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku atau dianggap sah, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya, yang dengan sendirinya juga mengaku isi yang dimuat dalam akta dibawah tangan itu. Sedangkan akta autentik membuktikan sendiri mengenai keabsahannya. Akta itu terhadap

---

<sup>83</sup> G.H.S. Lumban Tobing Sarjana Hukum, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, hlm. 47.



setiap orang dianggap sebagai akta autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak autentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal. Membuktikan bahwa Pejabat Umum yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan sebagaimana yang tercantum dalam akta dan yang dilakukan serta disaksikannya dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelije akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari hal-hal yang disaksikan, yakni dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan Pembuktian Material. Membuktikan antara pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi, dengan pengertian; akta itu apabila dipergunakan dimuka pengadilan, adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya atau disamping itu pembuktian sebaliknya diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut Undang-Undang.

#### **B. Jabatan dan Kewenangan Notaris.**

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Definisi yang diberikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tersebut merujuk pada tugas dan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat alat otentik serta kewenangan lainnya, serta berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan kepercayaan (*trust*) dari masyarakat. Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi dibidang pengaturan jabatan Notaris, yaitu salah satu aturan hukum dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan lembaga yang diciptakan oleh Negara, menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan tetap.<sup>85</sup> Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi Publik perdata. Pembuatan akta Notaris khususnya dalam akta otentik adalah yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi warga negara.

Istilah-istilah atau pengertian dari jabatan atau pejabat berkaitan dengan wewenang.<sup>86</sup> Jabatan merupakan subyek hukum (*persoon*), yaitu pendukung hak dan kewajiban. Oleh Hukum Tata Negara kekuasaan tidak diberikan kepada pejabat (orang) tetapi diberikan kepada jabatan (lingkungan pekerjaan). Sebagai subyek hukum yaitu badan hukum maka jabatan itu dapat menjamin kontinuitas hak dan kewajiban. Pejabat (yang menduduki jabatan) selalu berganti-ganti,

---

<sup>85</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Indonesia Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008. Hlm.13.

<sup>86</sup> Ira Koesoemawati dan Yunimar Rijan, *Ke Notaris Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2008, hlm. 41.

sedangkan jabatan terus-menurus.<sup>87</sup> Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Kebutuhan hukum masyarakat itu sendiri dapat dilihat dengan semakin banyaknya bentuk perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta Notaris, dalam kedudukannya sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang.<sup>88</sup>

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Notaris adalah seorang pejabat umum yang menjalankan puasa jabatannya secara mandiri dan membutuhkan pengetahuan dan keahlian khusus serta rasa tanggung jawab yang besar untuk melayani kepentingan umum. Agar tindakan Notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasarinya maka harus dijamin adanya pengawasan terhadap Notaris. Notaris seringkali dalam praktik terlibat suatu perkara hukum baik dalam kepastian sebagai saksi maupun sebagai tersangka.<sup>89</sup> Keterlibatan Notaris berkaitan dengan akta yang dibuatnya baik karena kesalahan Notaris maupun kesalahan para pihak yang memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya atau telah ada kesepakatan antara Notaris dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pihak lain. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau

---

<sup>87</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 2.

<sup>88</sup> Santika Dewi dan R.M Fauwas Diradja, *Panduan Teori Dan Praktik Notaris*, Pustaka Yustika, Yogyakarta, 2011, hlm. 9

<sup>89</sup> Mulyoto, *Kesalahan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar CV*. Cakrawala Media, Yogyakarta, 2010, hlm. 2

tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkeimbangan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.<sup>90</sup>

Komar Andasmita, telah membagi Notaris menjadi 2 (dua) kelompok:<sup>91</sup>

1. Notaris Functional:

Yaitu wewenang pemerintah didelegasikan dan demikian itu diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya atau kekuatan eksekusi. Didalam bentuk ini terdapat pemisahan yang keras antara *wettelijke* dan *niet wettelijke*, *wekaambeden* yaitu pekerjaan-pekerjaan yang didasarkan Undang-Undang atau hukum dan yang tidak atau bukan dalam Notaris.

2. Notariat Profesional

Dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya tetapi akta-akta Notaris ini tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti demikian adalah kekuatan eksekutorialnya.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-

<sup>90</sup> Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 23.

<sup>91</sup> Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*. Cet. Alumni, Bandung, 1983, hlm. 84.

undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse akta, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

b. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Notaris berwenang pula:

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 surat asli 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.

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

### **C. Syarat-syarat Perubahan dalam Minuta Akta**

Apabila ada kesalahan ketik pada isi akta, baik yang substantif maupun non substantif, diketahui sebelum ditandatangani minuta akta tersebut, dapat

diperbaiki dengan cara melakukan renvoi. Dalam itu Notaris memnag diberi kewenangan untuk melakukan perubahan, pembetulan akta otentik yang dibuatkan tetapi harus dengan ketentuan atau cara yang diatur dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 48 samapi 51 Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai berikut:

- 1) Isi akta dilarang untuk diubah dengan:
  - a. Diganti;
  - b. Ditambah;
  - c. Dicoret;
  - d. Disisipkan
  - e. Dihapus; dan/atau
  - f. Ditulis tindih.
- 2) Perubahan isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- 3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menajdi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian iaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Apabila ada sesuatu perubahan atas akta maka perubahan tersebut baru dianggap sah apabila dilakukan memnuhi persyaratan dan cara-acara perubahan

sebagaimana diatur dalam Pasal 49, yang menyebutkan antara lain sebagai berikut:

- a) Jika dalam Akta dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri Akta.
- b) Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh para penghadap saksi dan Notaris.
- c) Dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perubahan itu dilakukan pada sisi kiri akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2).
- d) Pada penutup setiap akta dinyatakan tentang ada atau tidaknya perubahan atas pencoretan.
- e) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) serta Pasal 38 ayat (4) huruf d tidak dipenuhi, Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Pasal 51 menyebutkan:

1. Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.

2. Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta Asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan.
3. Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.
4. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan sebagai akata di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Secara eksplisit ketentuan yang terkandung dan dimaksud dalam Pasal-Pasal ini melarang setiap Notaris melakukan perubahan dengan menambah, mengurangi atau menghapus isi akta, baik dilakukan dengan cara penulisan tindh, penyisipkan, pencoretan, penghapusan, dan menggantikan dengan yang lain (Pasal 48 ayat (1)), tanpa adanya paraf atau diberi pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris (Pasal 48 ayat (2)). Notaris dianggap melakukan pelanggaran apabila dalam membuat perubahan dalam akta tidak sesuai dengan tata cara/prosedur/format yang diatur pada ketentuan Pasal-Pasal tersebut.

#### **D. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya.**

Tanggung Jawab Notaris atas Akta notaris yang dibuat karena Notaris Melanggar Hukum Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat Umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris tersebut yang berhubungan dengan akta yang



dibuatnya. Yaitu: Tanggung jawab Notaris secara perdata, tanggung jawab Notaris secara pidana, dan tanggung jawab Notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya. Dalam pembahasan ini penulis fokus pada pembahasan tanggung jawab Notaris terhadap pelaksanaan renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak.

Pertanggungjawaban secara perdata atau pidana atas perbuatan yang dilakukan oleh Notaris harus ada syarat yang wajib dipenuhi antara lain penerapan sanksi baik sanksi administrasi.<sup>92</sup> Adanya perbuatan Notaris yang dapat dihukum dengan unsur-unsur yang secara tegas dirumuskan dalam Undang-Undang, perbuatan yang dilakukan Notaris tersebut harus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku (perbuatan melawan hukum), dan harus ada unsur kesalahan baik berupa kesengajaan (*dolus*) ataupun kelalaian (*culpa*).

Pemberian Sanksi tersebut disamping untuk memberikan penyadaran bagi Notaris untuk lebih berhati-hati melaksanakan tugas dan kewajibannya, juga merupakan suatu upaya perlindungan hukum masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan kepentingan individu dalam masyarakat.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya membuat akta otentik tidak luput dari kesalahan baik yang disebabkan karena perilaku yang tidak profesional atau memihak salah satu pihak, menambah, mengurangi atau membuat daan

---

<sup>92</sup> Pasal 85 UUJN Menyebutkan Sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi ini diberikan pada pelanggaran terhadap tugas dan jabatannya sebagai Notaris dan bersifat internal.

memalsukan akta dari hal-hal yang seharusnya dapat dihindarinya. Akibat perbuatannya tersebut, tidak sedikit Notaris yang harus ditetapkan sebagai tersangka, terdakwa dan bahkan terpidana setelah mendapatkan keputusan hukum yang berkekuatan tetap atau pasti (*inkracht gewijsde van recht*). Namun tidak jarang diketemukan adanya perbedaan dalam pertimbangan hukum yang dipakai oleh Hakim (Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung) dalam menjatuhkan putusan, yang mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang membuat akta tersebut. Tidak jarang pula putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim bertentangan pula dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, misalnya dijatuhi hukuman ringan, sehingga tidak memberi efek jera terhadap Notaris, dengan maksud supaya Notaris tersebut lebih berhati-hati terhadap akta yang dibuatnya dan tidak merugikan para pihak yang membutuhkan alat bukti yang sempurna.

Tanggung jawab timbul apabila notaris telah melalaikan kewajibannya hukum yang seharusnya dilakukan, atau dalam hal notaris telah wanprestasi terhadap penghadap sebagaimana Pasal 1243 BW atau telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana Pasal 1365 BW. Istilah wanprestasi hanya dapat diterapkan pada suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1340 BW, perjanjian hanya berlaku atau mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya, sedangkan pihak ketiga hanya terikat jika memang dalam perjanjian tersebut dimuat janji untuk kepentingan pihak ketiga. Setelah dapat ditentukan hubungan antara notaris dengan penghadap, maka dapat diketahui batas tanggung

jawab notaris yaitu tanggung jawab notaris yang timbul karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).

Pertanggungjawaban notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak yang sifatnya hanya menguatkan. Sifat dan asas yang dimuat oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa Undang-Undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kepastian kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang.

Selain tanggung jawab notaris secara perdata ada tanggung jawab lagi yaitu secara administrasi atas akta notaris yang dibuatnya, selain juga tanggung jawab pidana yang tidak dibahas dalam pembahasan ini. Sanksi administrasi berdasarkan UUJN-P menyebutkan ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang notaris melanggar ketentuan UUJN-P, yaitu:

- a. Peringatan lisan,
- b. Peringatan tertulis,
- c. Pemberhentian sementara,
- d. Pemberhentian dengan hormat, dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengikat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Membedakan tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil menjadi 4 (empat) poin yakni:

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Konsekuensi dari perbuatan akta oleh notaris yang menimbulkan kerugian. Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. hal tersebut bila dikaitkan dengan profesi Notaris maka berdasarkan konstruksi yuridis perbuatan melanggar hukum dapat dikatakan bahwa apabila Notaris didalam menjalankan tugas jabatannya dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang merugikan salah satu atau kedua bela pihak atau para pihak yang menghadap kepadanya di dalam perbuatan suatu akta dan hal tersebut benar-benar dapat diketahui bahwa perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan hukum maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan konstruksi perbuatan melanggar hukum.

#### **E. Lampiran-Lampiran**

### **PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

Nomor : 21.-

-Pada hari ini, Jumat, tanggal dua Agustus dua ribu duapuluh empat(2-08-2024). -

-Pukul 15.30 WIB (limabelas lewat tigapuluh menit Waktu Indonesia Bagian Barat). -----

-Berhadapan dengan saya, **ANGGUN PURNAMIWULAN UBAIYADI**,-----

Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris-di Kota Cirebon, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -----

I. - Tuan **PRASETIA**, lahir di Cirebon, pada tanggal duapuluh dua April seribusembilanratus sembilanpuluh lima (22-4-1995), Warga Negara

Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya, Taman Mansion Blok MP III/25, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Kelurahan Jeruk, -----  
Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya Nomor Induk Kependudukan ( N.I.K ) : ---- 3578875204950001. -----

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum --dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya,yaitu Nyonya **A M I**, lahir di Cirebon, pada ---tanggal sepuluh November seribu sembilanratus -----  
sembilan puluh enam (10-11-1996), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, isteri dari dan bertempat tinggal sama dengan suaminya, yaitu Tuan **PRASETIA**, tersebut di - atas, pemegang Kartu- Tanda Penduduk Republik Indonesia Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya Nomor Induk Kependudukan ( N.I.K ) :3578987011960001, yang turuthadir dihadapan saya, Notaris dan saksi-saksi yang sama serta turut menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya. -----  
-Keduanya untuk sementara berada di Kota Cirebon. -----  
-Untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**. -----

II. - Tuan **R E V A N**, lahir di Bandung, pada tanggal dua puluh Juli seribu sembilanratus sembilanppuluh tiga (20-7-1993), Warga Negara Indonesia,- Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Bandung, Jalan Diponogoro nomor 11, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, pemegang Kartu Tanda

Penduduk Republik Indonesia Provinsi Jawa Barat Kota Bandung Nomor

Induk Kependudukan ( N.I.K ) : 3273198007930002. -----

-Untuk sementara berada di Kota Cirebon. -----

-Untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. -----

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama--sama disebut "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut -----

----- "**Pihak**". -----

-Para Pihak telah dikenal oleh saya, Notaris, berdasarkan -- identitas yang diberikan kepada saya, Notaris. -----

-Pihak Pertama bertindak sebagaimana tersebut di atas, bersama ini menerangkan telah menyewakan kepada Pihak Kedua, yang dengan ini menerangkan telah menyewa dari Pihak Pertama atas : -----

- Sebuah bangunan rumah dan toko, yang telah diperlengkapi dengan aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara ---dengan daya sebesar 3.300 (tiga ribu tigaratus) Watt, dan fasilitas air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM). -----

-Bangunan rumah tersebut didirikan di atas sebidang tanah **Hak Milik** nomor **1491/Kelurahan Panjunan**, seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus duapuluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal duapuluh empat Juni-seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (24-6-1992) nomor 466/1992, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Cirebon, Kecamatan Lemahwungkuk, Kelurahan Panjunan, dan menurut Sertipikat Hak Atas Tanahnya yang -dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya -----

Cirebon, tanggal lima Juli seribu sembilanratus sembilanpuluh empat(5-6-1992), tertulis atas nama **PRASETIA**.(Untuk selanjutnya akan disebut "**Ruko**"). -----

-Selanjutnya Para Pihak tersebut di atas menerangkan, bahwa Perjanjian Sewa Menyewa ini dilakukan dan diterima dengan -- syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- = **Pasal 1.** = -----

-Perjanjian Sewa Menyewa ini dilangsungkan dan diterima untuk jangka waktu **2 (dua)** tahun, terhitung mulai tanggal tujuh April dua ribu empatbelas (**7-4-2022**) dan oleh karenanya akan berakhir pada tanggal tujuh April dua ribu enambelas (**7-4-2024**). -----

-Jika Pihak Kedua hendak memperpanjang jangka waktu sewa harus mendapat persetujuan dari Pihak Pertama, maksud itu --harus diberitahukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu sewa menyewa berakhir, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua akan mendapat hak pertama (*first preference rights*) untuk menyewa kembali Ruko tersebut dengan harga, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ---disepakati oleh Para Pihak pada saat itu dan akan dinyatakan dalam suatu perjanjian tersendiri. -----

----- = **Pasal 2.** = -----

-Harga sewa Ruko per tahun sebesar **Rp. 65.000.000,-** (enampuluh lima juta Rupiah) sehingga untuk jangka waktu sewa sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 tersebut di atas sebesar **Rp. 130.000.000,-** (seratus tigapuluh juta Rupiah).-----  
Atas uang/harga sewa sebesar tersebut di atas akan dibayar oleh Pihak Kedua



kepada Pihak Pertama segera setelah penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan jumlah uang --tersebut Pihak Pertama akan memberikan tanda terima (kwitansi)-nya secara tersendiri kepada Pihak Kedua. -----

----- = **Pasal 3.** = -----

-Pihak Kedua hanya dapat mempergunakan Ruko tersebut sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai **toko karpet**. -----

Pihak Kedua tidak boleh mempergunakan Ruko tersebut sebagai gudang tempat penyimpanan barang-barang yang mudah terbakar, merusak bangunan dan yang dilarang untuk diperdagangkan serta bertentangan dengan hukum yang berlaku. --

----- = **Pasal 4.** = -----

-Pihak Kedua wajib untuk memenuhi peraturan-peraturan Pemerintah dan instansi-instansi lainnya baik yang sekarang telah ada atau yang dikemudian hari akan diadakan mengenai -pemakaian Ruko tersebut dan menjamin Pihak Pertama bahwa Pihak Pertama mengenai hal itu tidak mendapat tagihan atau -tuntutan-apapun dan dari siapapun juga. -----

----- = **Pasal 5.** = -----

-Pihak Kedua diwajibkan memelihara dan merawat apa yang disewanya tersebut dengan baik atas biayanya sendiri, termasuk mengecat atau mengapur dinding-dinding yang menurut pertimbangan Pihak Kedua harus dilakukan. -----

Sedangkan perbaikan-perbaikan atas struktur bangunan, antara lain kerusakan yang menyebabkan kebocoran pada atap bangunan menjadi beban dan tanggung jawab dari Pihak Kedua. -----

----- = **Pasal 6.** = -----

-Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk memindahkan hak sewanya ini kepada Pihak Ketiga baik sebagian maupun seluruhnya, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama. -----

----- = **Pasal 7.** = -----

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa : -----

- (a). Ruko yang disewakannya tersebut adalah betul miliknya sendiri dan Pihak Pertama berhak untuk menyewakan kepada- siapapun juga ; -----
- (b). Ruko tidak sedang dijadikan jaminan atas suatu hutang dalam bentuk apapun dan kepada pihak manapun ; -----
- (c). Ruko tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun dan dalam bentuk apapun, tidak sedang dikenai sitaan dalam bentuk apapun ; -----
- (d). Selama jangka waktu sewa Pihak Pertama tidak akan mengalihkan Ruko kepada pihak manapun juga tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----
- (e). Dengan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa ini, Pihak Pertama tidak melanggar ketentuan atau perjanjian dengan-pihak manapun ; -----
- (f). Bahwa ijin untuk menggunakan Ruko, antara lain Ijin --Mendirikan Bangunan (IMB), telah dimiliki oleh Pihak Pertama. -----
- (g). Jika ketiadaan atau ketidaklengkapan ijin yang menyebabkan Pihak Kedua mengalami gangguan dan/atau --kerugian, maka Pihak Pertama harus segera mengatasi gangguan tersebut dan/atau mengganti kerugian yang--- dialami Pihak Kedua, kecuali ijin-ijin yang terkait dengan legalitas usaha yang dijalankan oleh Pihak Kedua yang merupakan tanggung jawab yang

wajib dipenuhi oleh Pihak Kedua. -----

- (h). Selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung, Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan turut berhak atau memiliki apa yang disewakan tersebut. -----

Bila adanya peristiwa tersebut di atas maka harga sewa yang sudah dibayarkan oleh Pihak Kedua akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua seketika dan sekaligus pada saat terjadinya peristiwa tersebut di atas, yang dihitung --secara proporsional berdasarkan jangka waktu sewa yang belum dinikmati oleh Pihak Kedua. -----

-Pihak Kedua dengan ini mengizinkan Pihak Pertama dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Kedua untuk atas kehendak sendiri memasuki Ruko tersebut untuk melihat penggunaan dari Ruko tersebut. -----

----- = **Pasal 8.** = -----

-Selama Perjanjian ini berlangsung untuk semua pembayaran --rekening listrik, dan biaya-biaya lain diantaranya iuran sampah, keamanan serta sumbangan lainnya yang berlaku pada saat Pihak Kedua menempati sebagai penyewa atas bangunan tersebut sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa termasuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (“PBB”) untuk --tahun **2022** (dua ribu duapuluh dua) dibayar oleh Pihak Pertama sedangkan untuk pembayaran PBB tahun **2023** (dua ribu duapuluh tiga) dan tahun **2024** (dua ribu duapuluh empat) --- menjadi beban dan tanggung jawab yang wajib dibayar oleh --Pihak Kedua. -----

----- = **Pasal 9.** = -----

-Pihak Kedua mengakui, bahwa bangunan tersebut telah diterimanya dalam

keadaan baik (terpelihara) dan berjanji serta mengikat diri untuk menyerahkan kembali bangunan tersebut dalam keadaan baik (terpelihara) berikut kunci-kunci selengkapnya pada waktunya yaitu pada tanggal tujuh -April dua- ribu enambelas **(7-4-2024)** kepada Pihak Pertama, -kecuali apabila Pihak Kedua hendak memperpanjang kembali jangka waktu- sewa. -----

-Apabila Pihak Kedua tidak memperpanjang jangka waktu sewa -maka Pihak Pertama memberikan kelonggaran waktu kepada Pihak Kedua untuk mengosongkan bangunan tersebut dalam waktu **7 (tujuh)** hari dengan ketentuan apabila lewat dari **7 (tujuh)** -hari kalender, Pihak Kedua masih juga belum mengosongkan bangunan tersebut, maka Pihak Kedua menyatakan bersedia untuk membayar denda atas keterlambatan pengosongan tersebut tiap-tiap harinya sebesar **Rp. 1.000.000,-** (satu juta Rupiah) per hari, denda mana hanya berlaku untuk jangka waktu **7 (tujuh)** hari dan denda tersebut wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus pada saat diminta oleh Pihak Pertama. -----

-Dengan lewatnya waktu tersebut jika Pihak Kedua tidak juga mengosongkan bangunan tersebut maka Pihak Kedua dianggap lalai sehingga tidak lagi diperlukan teguran oleh Pihak ----Pertama atau surat dari juru sita. -----

----- = **Pasal 10.** = -----

-Tanpa mengurangi tentang aturan denda sebagaimana tersebut di atas, maka Pihak Kedua sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu bilamana dalam hal Pihak Kedua tetap melalaikan kewajibannya untuk menyerahkan kembali apa yang disewanya tersebut dalam keadaan terawat baik dan kunci-kunci selengkapnya pada waktu sewa menyewa ini berakhir, ---memberi kuasa kepada

Pihak Pertama dengan hak substitusi untuk : -----

- a. mengeluarkan Pihak Kedua atau pihak lain yang menempati - bangunan yang disewanya tersebut ; -----
- b. mengeluarkan semua perabot/barang-barang milik Pihak Kedua atau milik pihak lain yang terdapat pada bangunan tersebut ; -----
- c. apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana tercantum dalam sub a dan sub b di atas semuanya itu atas resiko serta biaya -yang harus dipikul oleh Pihak Kedua sepenuhnya. ----

----- = **Pasal 11.** = -----

-Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari akta ini dan karenanya kuasa-kuasa mana tidak akan dicabut atau diakhiri oleh sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

----- = **Pasal 12.** = -----

Selama Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung : -----

1. Pihak Pertama wajib mengasuransikan bangunan tersebut ---untuk menutup resiko kebakaran, dengan biaya menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama. -----
2. Pihak Kedua wajib mengasuransikan barang-barang miliknya terhadap bahaya apapun tetapi tidak terbatas pada bahaya kebakaran dan huru hara, dengan biaya menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----
- 3 Dalam hal Para Pihak tidak bersedia atau tidak perlu ----mengasuransikan segala sesuatu sebagaimana diuraikan dalam ayat 1 dan 2 Pasal ini untuk

menutup resiko kebakaran, maka- segala resiko yang terjadi menjadi tanggung jawab masing-masing pihak. -----

----- = **Pasal 13.** = -----

-Biaya akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Pertama. -----

----- = **Pasal 14.** = -----

Untuk segala urusan mengenai Perjanjian Sewa Menyewa ini dengan segala akibat-akibatnya, kedua belah pihak memilih --tempat tinggal umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di **Cirebon di Kota Cirebon.** -----

-Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas Para Pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

-Akta ini diakhiri pada pukul 15.45 WIB (limabelas lewat empatpuluh lima Menit Waktu Indonesia Bagian Barat). -----

----- = **DEMIKIANLAH AKTA INI** = -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Cirebon, pada hari, tanggal dan waktu tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. - Tuan RESWA, lahir di Cirebon, pada tanggal satu Januari seribu sembilanratus delapanpuluh lima (1-11-1985), bertempat tinggal di Cirebon, Gang Swadaya nomor 467, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Desa Adidharma, Kecamatan Gunungjati, Kabupaten Cirebon, dan ;
2. - Nyonya BELLA, lahir di Cirebon, pada tanggal duapuluh satu Februari seribu sembilanratus delapanpuluh enam (21-2-1986), bertempat tinggal di

Kuningan, Dusun Kaputren, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Desa Sindangkempeng, Kecamatan Pancalang, Kabupaten Kuningan.-----

-Untuk sementara berada di Kota Cirebon. -----

-Keduanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi. Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

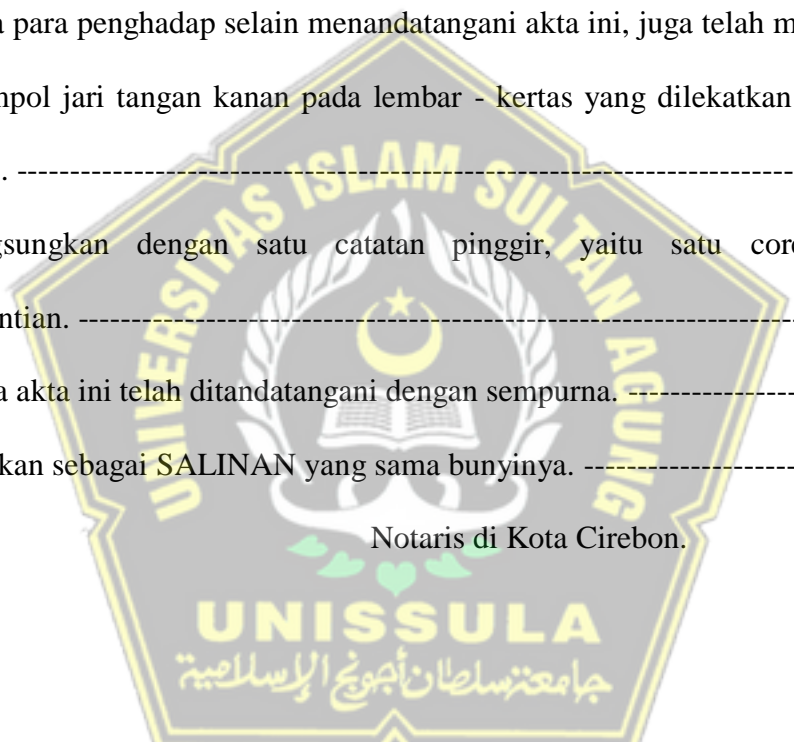
-Bahwa para penghadap selain menandatangani akta ini, juga telah membubuhkan cap jempol jari tangan kanan pada lembar - kertas yang dilekatkan pada minuta akta ini. -----

-Dilaksanakan dengan satu catatan pinggir, yaitu satu coretan dengan penggantian. -----

-Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

-Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

Notaris di Kota Cirebon.



**ANGGUN PURNAMIWULAN UBAYADI, S.H.,M.KN.**

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan uraian di atas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Implikasi yuridis terhadap pelaksanaan renvoi oleh notaris dalam minuta akta yang tanpa dihadiri oleh para pihak.

Renvoi adalah praktik pembuatan Akta Notaris diatur dalam Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris. Renvoi dilakukan harus dengan pengesahan oleh para pihak agar diketahui bahwa para pihak telah setuju terhadap perubahan yang dilakukan. tetapi dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran terhadap renvoi dalam Akta Notaris, misalnya ketidaktahuan para pihak terhadap renvoi yang dibuat, kekurangan paraf pada renvoi bahkan tidak adanya para para pihak yang mengakibatkan renvoi tersebut menjadi cacat hukum.

2. Tanggung jawab notaris terhadap pelaksanaan renvoi dalam minuta akta yang tanpa dihadiri para pihak.

Notaris selaku pejabat umum berwenang serta bertanggung jawab terhadap akta otentik yang ia buat, karena harus sesuai dan berpegangan pada peraturan tentang Jabatan Notaris. Apabila terdapat kesalahan dan pelanggaran dalam membuat akta autentik yang dengan sengaja diperbuat oleh Notaris tersebut apalagi sampai merugikan



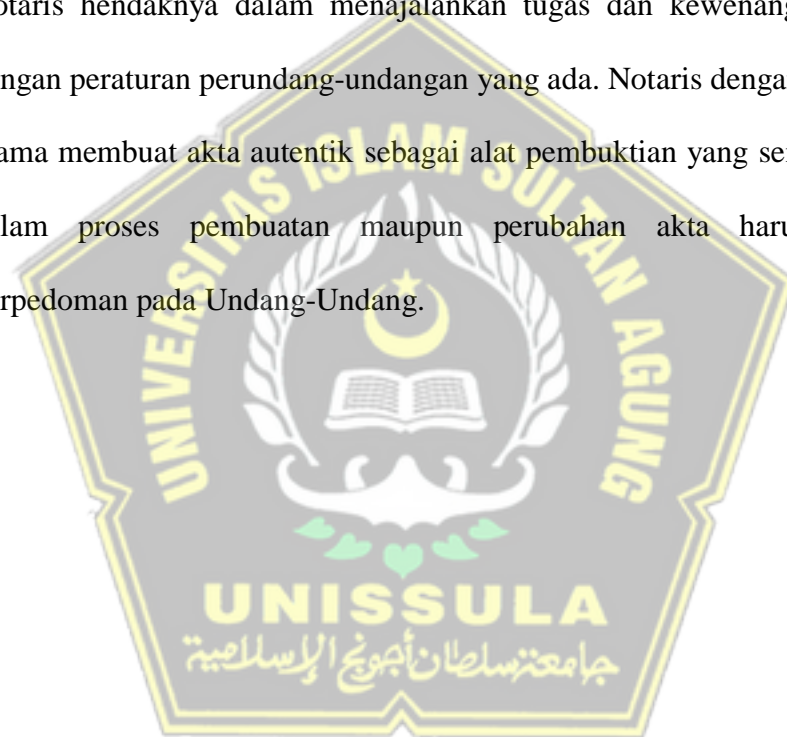
pihak lain, maka ia wajib bertanggung jawab. Tanggung jawab tersebut meliputi, tanggung jawab secara administratif, secara perdata, secara pidana, pertanggungjawaban berdasarkan UUJN, serta berdasarkan kode etik jabatan notaris terhadap keabsahan akta yang telah dibuatnya.

Petanggung jawaban Notaris, berdasarkan Pasal 48 ayat (3) UUJNP Notaris bertanggung jawab secara pidana karena mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tetapi perbuatan notaris tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan pemalsuan alat bukti, maka notaris dapat juga dijerat dengan Pasal 264 atau Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), serta Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) atau Pasal 264 atau Pasal 266 Kita Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Notaris juga telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJNP, yang mana Notaris dapat dikenakan sanksi administratif. Notaris juga melanggar Pasal 3 3 angka 1 dan Pasal 4 Kode Etik Notaris yang mana Notaris dapat dikenakan sanksi karena melanggar Kode Etik.

## **B. Saran**

Dari hasil penelitian yang telah diperoleh, maka dapat diberikan rekomendasi berupa saran-saran yang relevan antara lain sebagai berikut:

1. Perlu adanya revisi berupa penambahan ketentuan atau Pasal didalam UUJN yang mengatur khusus tentang jenis atau klasifikasi perbuatan yang termasuk sebagai tindak pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Hal ini diperlukan agar supaya Notaris dapat mengetahui dengan jelas mengenai bentuk pelanggaran administrasi atau sebagai satu pelanggaran pidana.
2. Notaris hendaknya dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Notaris dengan kewenangan utama membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna, maka dalam proses pembuatan maupun perubahan akta harus senantiasa berpedoman pada Undang-Undang.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku.

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2004.

-----, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, 2008.

Bakar, Rifa'i Abu. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Press UIN Sunan Kalijaga, 2021.

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Huijbers, Heo. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kasius, 1982.

Kie, Tan Thong. *Studi Notaris dan Serba-Serbi Praktek Praktek Notaris*. Jakarta: Khatiar Baru Van Hoeve, 2000.

Mahmud. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2011.

Malik, Rusdi. *Penemuan Agama dalam Hukum*. Jakarta: Trisakti, 2000.

- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*.  
Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Muin, Fatchul. *Pendidikan Karakter Konstruksi Teoritik dan Praktik*.  
Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014.
- Naja, H.R Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta , 2012.
- Narwanti, Sri. *Pendidikan Karakter*. Yogyakarta: Familia Pustaka Keluarga,  
2014.
- Otto, Jan Michael. *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan  
Tristam Moeliono*. Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003.
- Purnantara. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu,  
2010.
- Roni Hanitijo Soemintoro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*.  
Bandung: 1990.
- Salman, Otjie dan Anton F Susanto. *Teori Hukum Mengumpul dan Membuka  
Kembali*. Jakarta: Refika Aditama Press, 2004.
- Setiono. *Rule Of Law (Supermasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum  
Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Gramedia  
Widiasarana Indonesia, 2006.

Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.

Soeknato, Soerjono. *Beberapa permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1999.

-----, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2012.

Sulihandri, Hartani dan Nisya Rifani. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1983.

Umar, Dzulkifli dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Surabaya: Mahirsindo Utama, 2014.

Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafik, 2015

#### **B. Perundang-Undangan.**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana KUHP Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

### C. Jurnal.

Adjie, Habib. "Fragmentasi soal dan Solusi Notaris/PPAT tentang Perubahan Isi Akta, jika Terjadi Kesalahan Tulis." *Jurnal hukum* (2019\_): Vol.30.

Afifah. Kunni " Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang dibuatnya." *Jurnal Lex Renaissance* (2017): Vol. 2 nomor 1.

Busyairi Ahmad, M. Saleh Laha "Penempatan Studi Lapangan Dalam Meningkatkan Kemampuan Analisis Masalah (Studi Kasus pada Mahasiswa Sosiologi IISIP YAPIS BIAK)" *Jurnal Sosiologi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Institut Ilmu Sosial dan Ilmu Politik (IISIP):* Vol. 8

Jalal, Abdul, Suwitno dan Sri Endah Wahyuningsih. "Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen." *Jurnal Akta* (2018): Vol. 5 nomor 1.

Mahendra, Made Ciria Anggara. "Akibat ukum Terhadap Kesalahan Ketik Pada Akta yang dibuat Notaris." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universita Udayana, Jurnal Hukum Kenotariatan* (2019): Vol. 4.

Putra, I Komang Yogi Triana, Bambang Waluyo dan Bambang Sudjito. "Perlindungan Hukum Notaris Terkait Hilang dan Rusaknya Minuta Akta Akibat Keadaan Memaksa." *Delega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* (2021): Vol. 6.

Rahardjo, Satjipto. "Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah." *Jurnal Masalah Hukum* (1993): Edisi 10.

Sasauw, Christin. "Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris." *Jurnal Lex Privatum* (2015): Vol.III.

Satrio, Ndaru. "Analisis Yuridis Terhadap Tindakan Pidana Memberikan Keterangan Palsu dalam Akta Otentik Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 Ayat (1)." *Jurnal Lex Certa* (2016): Vol. I nomor 1.

#### **D. Internet.**

<http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, diakses pada tanggal 2 Mei 2024.

