

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERHADAP
KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA YANG DIBUATNYA**

TESIS



Oleh :
INDRA KUSUMA HUDA
NIM : 21302300227
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAMSULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERHADAP
KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA YANG DIBUATNYA**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAMSULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERHADAP
KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA YANG DIBUATNYA**

TESIS

Oleh :

INDRA KUSUMA HUDA

NIM : 21302300227

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN. 06-2004-6701



**TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERHADAP
KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA YANG DIBUATNYA
TESIS**

Oleh :

INDRA KUSUMA HUDA

NIM : 21302300227

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Pengaji

Pada Tanggal : 29 Agustus 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Pengaji

Ketua,



Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 8987740022

Anggota



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903



Mengetahui,
Dewan Fakultas Hukum



UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
PROGRAM MAGISTER
KENOTARIATAN
FH-UNISSULA

Prof. Dr. A. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indra Kusuma Huda

NIM : 21302300227

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dibuatnya" 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, 21 Agustus 2025

Yang Menyatakan

Indra Kusuma Huda
21302300227

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indra Kusuma Huda

NIM : 21302300227

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dibuatnya”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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 pihak Universitas Islam Sultan Agung.

UNISSULA
جامعة سلطان أوجونج الإسلامية
Semarang, 21 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Indra Kusuma Huda
21302300227

MOTTO

“Dalam hukum seorang bersalah ketika ia melanggar hak orang lain. Dalam etika dia bersalah jika ia hanya berpikir untuk melakukannya.”

- *Immanuel Kant* -

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 memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

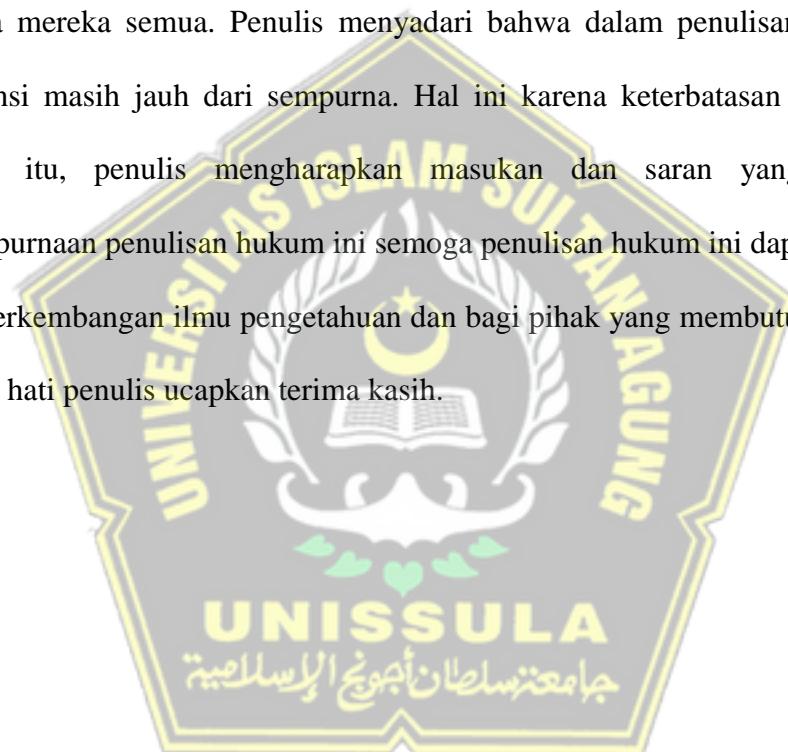
Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dibuatnya ”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus 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 selesaiya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. 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

Notaris pengganti dalam menjalankan tugas dan fungsinya tentunya ada kalanya melakukan kesalahan serta kekeliruan dalam membuat akta. Atas Pelanggaran yang dilakukan Notaris pengganti tersebut secara Perdata dapat terjadi akta yang dibuatnya dilibatkan oleh hakim dan secara pidana dia dikenakan sanksi pidana. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Tugas dan wewenang Notaris Pengganti. 2) Tanggung jawab Notaris Pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Tugas dan wewenang Notaris Pengganti adalah Notaris pengganti memiliki tugas, dan wewenang yang sama dengan Notaris yang digantikan atau Notaris Penunjuk. Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwewenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh Undang-Undang. 2)Tanggung jawab Notaris Pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya sama dengan notaris penunjuknya. Notaris Abdul Moethalib Wahab di atas merupakan pertanggungjawaban individu, perbuatan notaris tersebut terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris diatur dalam KUHP, apabila notaris melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sebagaimana dimaksud ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) KUHP. Notaris Abdul Moethalib Wahab harus bertanggung jawab secara pidana penjara selama 10 bulan. Hal ini membuktikan bahwa Notaris tidak kebal hukum, Notaris sama seperti masyarakat biasa yang harus patuh terhadap Hukum dan Undang-Undang. Notaris yang terbukti sah bersalah secara pidana dan memiliki kekuatan hukum tetap tidak dapat serta merta di berhentikan secara tidak hormat oleh Menteri Hukum dan HAM karena adanya ketidakpastian di dalam peraturan Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. seperti yang termuat dalam Pasal 12 dan 13 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Hal ini dikarenakan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak ada aturan yang menjelaskan mengenai sanksi apabila Notaris dijatuhi ancaman hukuman pidana kurang dari lima tahun sehingga memberikan peluang bagi Notaris untuk dapat menjadi Notaris kembali.

Kata Kunci: *Tanggungjawab, Pidana, Notaris Pengganti*

ABSTRACT

In carrying out their duties and functions, there are of course times when substitute notaries make mistakes and errors in making deeds. For violations committed by the substitute Notary in Civil, the deed he made may be involved by a judge and criminally he will be subject to criminal sanctions. The aim of this research is to analyze: 1) The duties and authority of a Substitute Notary. 2) Responsibility of the Substitute Notary if there is an error in the deed he/she made.

The approach method used in this research is an empirical juridical approach. This type of data uses primary data and secondary data obtained through interviews and literature study. The data analysis method used in this research is qualitative descriptive analysis.

The research results concluded: 1) The duties and authority of the Substitute Notary is that the replacement Notary has the same duties and authority as the Notary being replaced or the Appointing Notary. Article 2 Paragraph 1 Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law No. 30 of 2004 concerning the Position of a Notary, which states that a Notary is a public official who has the authority to make authentic deeds and has other authorities as intended in this Law or based on other laws. The authority of a Notary does not come from other government institutions, but rather the authority is based on and granted by law. 2) The responsibility of the Substitute Notary if there is an error in making the deed is the same as that of the appointing notary. Notary Abdul Moetalib Wahab above is an individual's responsibility, the notary's actions were proven to have committed the crime of document forgery. Criminal liability for notaries is regulated in the Criminal Code, if the notary commits the criminal act of falsifying documents, as referred to in the criminal provisions regulated in Article 263 paragraph (1) and Article 264 paragraph (1) of the Criminal Code. Notary Abdul Moetalib Wahab must be liable for imprisonment for 10 months. This proves that notaries are not above the law, notaries are the same as ordinary people who must comply with laws and regulations. A notary who is proven to be criminally guilty and has permanent legal force cannot immediately be dismissed dishonorably by the Minister of Law and Human Rights because of uncertainty in the regulations of the Law Concerning the Position of Notaries. as contained in Articles 12 and 13 of the Law concerning Notary Positions. This is because in the Law on Notary Positions there are no regulations that explain sanctions if a Notary is sentenced to a criminal sentence of less than five years, thereby providing an opportunity for the Notary to become a Notary again.

Keywords: Responsibility, Crime, Substitute Notary

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
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	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Metode Pendekatan.....	18
3. Jenis dan Sumber data.....	18

4. Metode Pengumpulan Data	20
5. Metode Analisis Data	21
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum tentang Notaris	23
1. Pengertian dan Dasar Hukum Notaris.....	23
2. Kajian Islam tentang Notaris.....	26
3. Syarat Dan Larangan Menjadi Notaris.....	28
4. Tugas Dan Wewenang Notaris.....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris Pengganti	37
1. Pengertian Notaris Pengganti	37
2. Syarat menjadi Notaris Pengganti	38
3. Pengangkatan Notaris Pengganti	40
4. Tugas dan tanggung jawab Notaris Pengganti	41
C. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris	42
1. Pengertian Akta	42
2. Jenis/Pembagian Akta	43
D. Tinjauan Umum mengenai Notaris dalam Perspektif Islam	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Tugas dan Wewenang Notaris Pengganti.....	52
B. Tanggung Jawab Notaris pengganti terhadap kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya	64
C. Contoh Akta/Litigasi Yang Berkaitan.....	93

BAB IV PENUTUP	104
A. Simpulan	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	107



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dengan Dasar Negara Pancasila sebagai Negara Hukum yang tertuang dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara. Untuk menjamin ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹ Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya.

Notaris adalah salah satu penegak hukum, karena akta yang dibuat notaris adalah sah sebagai alat bukti tertulis dan mempunyai kekuatan pembuktian. Pemerintah menghendaki Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat

¹ Hadi Darus, M. Lutfhan, 2017, *Hukum Notariat dan tanggung jawab jabatan notaris*, UII Press, Yogyakarta, hal. 1.

umum, namun notaris bukanlah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terkait dengan peraturan Jabatan Pemerintah, Notaris tidak menerima gajih dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorium atau fee dari kliennya.²

Notaris dalam melaksanakan profesinya di atur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan berlakunya undang-undang ini, maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia* (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.³ Aturan hukum Jabatan Notaris di Indonesia, dari pertama kali banyak mengalami perubahan dan bermacam-macam. Dari beberapa aturan hukum yang ada, kemudian dimasukan ke dalam suatu aturan hukum yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Misalnya tentang pengawasan, pengangkatan dan pemberhentian Notaris. Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris maka telah terjadi unifikasi hukum dalam pengaturan Notaris di Indonesia dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan hukum

² Ghofur, Abdul, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press. Yogyakarta, hal.16.

³ Ngadino. 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hal..4.

tertulis sebagai alat ukur bagi keabsahan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya.⁴

Selain Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris juga harus mengedepankan kode etik sebagai pedoman dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum.⁵ Etika Profesi adalah Keseluruhan tuntutan moral yang terkena pada pelaksanaan suatu profesi, sehingga etika profesi memperhatikan masalah ideal dan praktek-praktek yang berkembang karena adanya tanggung jawab dan hak-hak istimewa yang melekat pada profesi tersebut, yang merupakan ekspresi dari usaha untuk menjelaskan keadaan yang belum jelas dan masih samar-samar dan merupakan penerapan nilai-nilai moral yang umum dalam bidang khusus yang lebih dikonkretkan dalam kode etik.⁶ Kode etik memberikan batasan dan pengaturan mengenai setiap perbuatan, kewajiban, larangan, pengecualian, teguran, sanksi-sanki, sampai dengan mengatur mengenai pemecatan atau pemberhentian seorang notaris dari jabatannya.

Notaris harus berpegang teguh terhadap etika profesi, dengan adanya kode etik dan notaris mematuhi etika-etika dalam profesi notaris tersebut maka harkat, martabat serta profesionalisme notaris akan tetap terjaga dengan baik. Seperti yang kita ketahui kewenangan notaris adalah membuat

⁴ Adjie, Habib, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.38.

⁵ Ariy Yandillah, Sihabudin, Herlin Wijayanti. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERKAIT PEMBUATAN AKTA NOTARIS YANG MERUGIKAN PARA PIHAK AKIBAT." Dalam *Jurnal hukum* (2015) hal.2. url: <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1195/1181>. Diakses 02 Maret 2023, Pukul 21.12.

⁶ Tedjosaputro, Liliana, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Grafika, Yogyakarta , hal. 9.

akta otentik yang mana fungsi dari akta otentik adalah sebagai alat bukti bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum, misalnya dalam hal perjanjian, dan jual beli.

Notaris adalah pekerjaan yang mandiri, dan individual tanpa memiliki atasan, pekerjaan keprcayaan dan memerlukan moral yang kuat, karena sangat minim sekali peraturan perundangan-undangan yang mengatur, sebagai contoh dalam ketentuan pasal 3 huruf g Undang-undang Jabatan Notaris yang menyebutkan : Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang - undang dilarang untuk di rangkap dengan Jabatan Notaris. Lebih lanjut, diatur dalam ketentuan pasal 17 Undang-undang Jabatan Notaris yang disebutkan Notaris dilarang :

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut – turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai pegawai negeri;
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara;
5. Merangkap jabatan sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, jelas bahwa notaris dilarang untuk rangkap jabatan. Ketentuan ini walaupun terdapat dalam undang-

undang namun pada prakteknya di lapangan sering kali ditemukan masih banyak Notaris yang melanggar ketentuan pasal tersebut.

Berkaitan dengan ketentuan diatas apabila Notaris sedang tidak bisa melaksanakan tugas serta fungsinya sebagai seorang Notaris misalnya seorang Notaris sedang menjadi pejabat Negara maka dalam ketentuan pasal 11 Undang-undang Jabatan Notaris, notaris wajib mengambil cuti, Dalam pengajuan permohonan cuti seorang Notaris harus diikuti usulan penunjukan Notaris Pengganti untuk mengantikan dan melaksanakan tugasnya, sesuai dengan karakter jabatan Notaris yaitu harus berkesinambungan selama Notaris masih dalam masa jabatannya. Notaris yang bersangkutan menentukan jangka waktu untuk masa cutinya dan wajib untuk menunjuk Notaris Pengganti.⁷

Notaris Pengganti sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) UUJN adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk mengantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Syarat untuk dapat diangkat menjadi seorang Notaris Pengganti sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (1) UUJN adalah warga negara indonesia yang berijazah sarjana hukum dan telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut – turut. Dalam Praktek di lapangan biasanya notaris dapat menunjuk seorang notaris pengganti yaitu adalah salah satu dari

⁷ Adjie, Habib, 2007, *Hukum Notariat Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 102.

karyawannya yang bekerja di kantor notarisnya,⁸ kemudian notaris menyerahkan protokol kepada notaris pengganti yang telah ditunjuk yang meliputi akta-akta yang dibuatnya sendiri. Kedudukan notaris pengganti diperlukan untuk menduduki kekosongan Jabatan Notaris yang sedang cuti atau sedang tidak bisa menjalankan Jabatannya sebagai Notaris. Keberadaan Notaris pengganti tidak ada perbedaan dalam pembuatan akta, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris pengganti memiliki kekuatan hukum yang sama dengan notaris yang telah menunjuknya.

Notaris pengganti dalam menjalankan tugas dan fungsinya tentunya ada kalanya melakukan kesalahan serta kekeliruan dalam membuat akta, misalnya mengenai ketidakbenaran akta yang dibuatnya seperti ketidakpastian hari, tanggal, bulan, sehingga berakibat hilangnya otentisitas akta yang dibuat notaris pengganti dan membuat akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sempurna bagi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap akta yang telah dibuat oleh notaris pengganti tersebut.

Atas Pelanggaran yang dilakukan Notaris pengganti tersebut secara Perdata dapat terjadi akta yang dibuatnya dilibatkan oleh hakim dan secara pidana dia dikenakan sanksi pidana. Sebagai contoh Dalam praktek hal tersebut dihadapi oleh Abdul Moethalib Wahab, Notaris pengganti dari Jhon Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta Barat, Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 221/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR,

⁸ Melinda, “Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir”, dalam *Lentera Hukum*, Volume 5 Issue 2 (2018), <https://doi.org/10.19184/>. Diakses pada tanggal 02 Maret 2023 Pukul 21.20.

Tanggal 7 Juli 2005, akta yang dibuatnya telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan secara pidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1718/Pid/B2005/PN.JKT.BAR, Tanggal 25 oktober 2005, Abdul Moethalib Wahab dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat otentik dan dijatuhi hukuman penjara sepuluh (10) bulan.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka sangatlah penting untuk diketahui bagaimana tanggung jawab dari Notaris Pengganti dalam praktek, agar dapat melindungi kepentingan para pihak, baik terhadap notaris penunjuk, notaris pengganti dan masyarakat yang menggunakan jasa notaris tersebut. Berdasarkan hal tersebut penulis berkeinginan menyusun tesis dengan judul : “Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dibuatnya”

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tugas dan wewenang Notaris Pengganti ?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris Pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mendapatkan pemecahan masalah terhadap permasalahan yang telah dirumuskan. Adapun tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tugas dan wewenang Notaris Pengganti.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris Pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mermpunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengetahuan di bidang Kenotariatan mengenai Tanggung Jawab Notaris Pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta

2. Manfaat Praktis.

Manfaat praktis yang ingin diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai bahan masukan bagi pemerintah dan notaris, serta pihak-pihak terkait menyangkut Tanggung Jawab Notaris pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta, sekaligus memberikan arah kebijakan kedepan terhadap Notaris dan Notaris Pengganti serta untuk menjamin kepastian Hukum.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.⁹ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁰ Adapun kerangka konseptual penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab

Pada umumnya setiap orang harus bertanggungjawab atas segala tindakan atau perbuatannya. Pengertian ini termasuk pula suatu *rechtpersoon*. Orang dalam artian yuridis adalah setiap orang yang mempunyai wewenang hukum, yang artinya adalah kecakapan untuk menjadi subyek hukum.¹¹ Menurut para sarjana pengertian tentang tanggung jawab adalah : Widiyono mengatakan bahwa Tanggung Jawab adalah, keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Berkewajiban menanggung, memiliki tanggungjawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan tanggung jawab dan menanggung

⁹Paulus Hadisoeprapto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁰Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

¹¹ Chidir, Ali, 2007, *Badan Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, hal.7.

akibatnya.¹² Pertanggung jawaban Notaris merupakan hal yang sangat penting dan mendasar mengingat akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah alat bukti yang kuat sebagai alat bukti tertulis. Akta yang dibuat oleh Notaris diharapkan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Bertanggung Jawab juga harus berani mengambil resiko yang timbul akibat dari pelayanannya kepada masyarakat. Kelalaian atau kesalahan dalam menjalankan profesi dapat menimbulkan dampak yang mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan Yang Maha Esa.¹³ Dengan demikian Notaris Pengganti dalam menjalankan fungsi jabatannya memiliki tanggung jawab moral serta etika kepada profesinya.

2. Notaris Pengganti

Notaris pengganti ialah orang yang untuk sementara waktu diangkat sebagai Notaris sementara, agar fungsi pelayanan terhadap masyarakat terhadap pembuatan akta tidak terganggu. Artinya bahwa pelayanan terhadap masyarakat berkaitan pembuatan akta otentik tidak boleh terganggu, adapun seorang Notaris pengganti di angkat yaitu berdasarkan kepada adanya Notaris yang sedang sakit, cuti atau untuk sementara waktu tidak dapat menjalankan fungsinya sebagai notaris. Adapun syarat menjadi Notaris pengganti berdasarkan pasal 33 ayat

(1) UUJN yaitu :

¹² Widiyono, 2004, *Wewenang Dan Tanggung Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal.52.

¹³ Abdul Kadir Muhammad., 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti. Bandung , hal. 60.

1. Berkewarganegaraan Indonesia (WNI)
2. Memiliki Ijasah Sarjana Hukum (strata satu)
3. Telah bekerja dikantor Notaris paling sedikit 24 (dua puluh empat) bulan berturut – turut.

Fungsi yang dimiliki Notaris pengganti tidak ada perbedaan dalam hal kewenangan dan tanggung jawab terkait fungsinya sebagai Notaris.

3. Pembuatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pembuatan adalah proses, cara, perbuatan membuat. Pembuatan merupakan Proses atau cara dalam proses membuat, dalam hal ini dikaitkan dengan proses pembuatan akta oleh Notaris Pengganti.

4. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk sebagai alat bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sedangkan Menurut Sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁴ Akta outentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan

¹⁴ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, hal.1.

adanya akta otentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdata pasal 1868 Yang berbunyi : “Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.¹⁵ Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang, akta yang dibuat oleh pejabat ini harus sesuai dengan apa yang diinginkan oleh para pihak. Akta otentik dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini para pihak menghadap pejabat yang berwenang menentukan isi akta tersebut.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat atau teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁶ Teori adalah suatu alat yang dapat digunakan untuk menguraiakan suatu fenomena yang saling terkait antara satu dan yang lainnya.¹⁷ Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

¹⁵ Harahap, M. Yahya, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 566.

¹⁶ M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal .80

¹⁷ Ulganef, 2008, *Metode Penelitian Sosial dan Bisnis*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal.54-55.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum ini sangat penting dalam sebuah Negara Hukum. Menurut Radbruch Hukum memiliki orientasi pada hal-hal berikut:

- a. Kepastian Hukum;
- b. Keadilan;
- c. Daya guna atau kemanfaatan

Asas kepastian Hukum ini mengandung 2 (dua) pengertian , yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah.

Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.¹⁸

Asas 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. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158.

dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁹

Asas ini dapat dipergunakan untuk dapat mengatasi persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban Notaris Pengganti terhadap proses pembuatan akta otentik yang dibuatnya. Realitanya banyak permasalahan seperti ini timbul di masyarakat dan mengikutsertakan Notaris, tetapi di dalam pengaturannya terutama di UUJN sendiri tidak mengatur mengenai tanggung jawab pidana seorang Notaris ataupun Notaris Pengganti dari akta yang telah. Dengan asas kepastian hukum ini diharapkan dapat memberikan suatu bentuk kepastian bagi notaris apabila berhadapan dengan kasus seperti ini.

2. Teori Kewenangan

Kewenangan sama dengan wewenang yaitu adalah sebuah hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah dan melakukan tindakan untuk mempengaruhi tindakan orang lain agar sesuatu yang dilakukan sesuai dengan yang diinginkan. Wewenang Notaris secara administrasi dapat

¹⁹ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit., 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal. 385.

diperoleh secara atribusi yaitu pemberian wewenang baru kepada suatu jabatan tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

Notaris memiliki kewenangan yang diciptakan serta diberikan oleh UUJN oleh karena itu kewenangan Notaris tidak diberikan oleh lembaga lain, melainkan secara tegas langsung diperoleh dari UUJN yang mengatur mengenai tugas jabatannya. Notaris memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

3. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa : seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghindaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab menjadi :

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab 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 dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan Pemerintahan pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekat dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban.

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.²⁰ Dalam sikap melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum Notaris memiliki tanggung jawab, yang mana tanggung jawab ini dibedakan menjadi 3 antara lain :

- a. Pertanggungjawaban secara administrasi
- b. Pertanggungjawaban secara Perdata
- c. Pertanggungjawaban secara Pidana

G. Metode Penelitian

Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Terkait demikian penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan- hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.²¹ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris.

Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.²² Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang

²⁰ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31.

²¹ Ibrahim, Johnny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Cetakan II, Banyumedia Publishing, Malang , hal.294.

²² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010 ,*Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.45

menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga, atau institusi hukum didalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum.²³

2. Metode Pendekatan

Berdasarkan jenis penelitian, metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Menurut Mukti Fajar, Pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskritif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis ataupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.²⁴

3. Jenis dan Sumber data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Dalam Penelitian ini Penulis menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan serta kelengkapan data primer yang diperoleh dari kepustakaan. Berdasarkan dengan hal tersebut di atas maka dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber dan jenis data sebagai berikut:

²³ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 20

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad , *Op.cit.*, hal, 192

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya. Dalam penelitian data primer diperoleh dari responden, yaitu Notaris dan Majelis pengawas Notaris, selaku lembaga pengawas notaris.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung atau berasal dari bahan kepustakaan yang terdiri dari :
 - 1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan-bahan Hukum yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan antara lain : Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, dan Peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan bidang kenotariatan atau yang terkait.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan yang diperoleh secara tidak langsung untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku mengenai Kenotariatan, literatur, kamus hukum dan jurnal hukum, hasil karya ilmiah. Bahan hukum yang digunakan adalah yang relevan dengan penelitian terkait Tanggung Jawab Notaris Pengganti terhadap kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya.

3) Bahan Hukum Tersier merupakan bahan-bahan yang bersifat menunjang, memberikan petunjuk atau penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder antara lain : Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), abstrak, ensiklopedi, kamus hukum dan artikel dari media internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan kepustakaan (*study document*). Wawancara dilaksanakan langsung kepada informan penelitian. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data dengan wawancara bebas terpimpin. Metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.²⁵

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tuturan yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam

²⁵ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

bentuk uraian logis dan sistematis. Selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tuturan yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis. Selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus..

H. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan dalam penulisan Hukum ini mengacu pada buku pedoman penulisan tesis Program Magister (S2) Kenotaritan (Mkn) Fakultas Hukum Unissula Semarang. Penulisan Hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) Bab yang masing-masing saling berkaitan. Gambaran yang jelas mengenai penulisan Hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini Penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode

penelitian dan sistematika penulisan, yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

Bab II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang, Sejarah dan dasar hukum Notaris, Kajian menurut Islam, Pengertian Notaris dan Notaris Pengganti, Syarat dan larangan menjadi Notaris dan Notaris Pengganti, Tugas dan wewenang Notaris dan Notaris Pengganti, serta Pengangkatan dan pemberhentian Notaris dan Notaris Pengganti.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini berisi tentang pembahasan permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu, Tugas dan Wewenang Notaris pengganti dalam pembuatan akta dan Tanggung Jawab Notaris pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya.

Bab IV Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang diperlukan dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Pengertian dan Dasar Hukum Notaris

Menurut pendapat para ahli, istilah notaris berasal dari kata “Notarius” yaitu ditujukan kepada orang-orang yang melakukan pekerjaan sebagai penulis pada jaman Romawi. Beberapa pendapat juga menyebutkan nama Notarius berasal dari perkataan “*Nota Literaria*” yaitu yang menyatakan suatu perkataan.²⁶ Sebutan Notarius pada abad kelima dan keenam diberikan kepada penulis atau sekretaris raja dan juga kepada pegawai-pegawai administrasi di istana kerajaan pada jaman itu.

Perkembangan Peraturan Notaris di Indonesia semula diatur dalam *Reglement op het Notarisambt in Nederlands Indie* atau yang biasa disebut Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, yang berlaku mulai tahun 1860 (Stbl. 1860 No. 3), dengan diundangkanya peraturan ini maka menjadi dasar yang kuat bagi profesi Notaris di Indonesia pada masa itu. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan Notarasi sebagian besar masih didasarkan pada penginggalan zaman kolonial belanda, yaitu yang termuat dalam Stbl.1860 Nomor 3 yang sudah beberapa kali diubah. Terakhir diubah dalam undang-

²⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993 , *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara yang diundangkan pada tanggal 13 Nopember 1954 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1954 Nomor 101 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 700. Dan kemudian pada tanganan 6 oktober 2004 Peraturan jabatan notaris dinyatakan tidak berlaku, pada tanggal tersebut telah diundangkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4432 dibentuk karena terdapat berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tentang jabatan Notaris pada saat peninggalan kolonial Hindia Belanda dianggap tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia, oleh karena itu perlu diadakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur secara khusus jabatan Notaris. Sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah negara Republik Indonesia, yang kemudian unifikasi hukum di bidang kenotariatan tersebut menjadi dasar bagi pelembagaan Notaris di Indonesia.

Selama hampir 10 tahun UUJN diberlakukan sebagai satu-satunya undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris, akhirnya pada

tahun 2014 diberlakukan revisi terhadap UUJN. Revisi UUJN ini hanya diberlakukan pada sebagian pasal yang penting saja, yang sekiranya perlu diadakan perubahan dan selanjutnya diundangkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang (selanjutnya disebut dengan UUJN-P) yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5491, maka Notaris dalam menjalankan jabatannya mengacu pada UUJN dan UUJN-P.

Selain itu terdapat aturan lain yang menjadi acuan dalam menjalankan jabatannya, yaitu Kode Etik Profesi Notaris yang dibuat oleh Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut dengan INI), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang ada keterkaitan dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dalam pengertian harian Notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta autentik. Notaris adalah pejabat umum, seorang yang menjadi pejabat umum apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (1) UUJN-P, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang

dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai Jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus merujuk kepada UUJN.²⁷

2. Kajian Islam tentang Notaris

Kalimat hai orang-orang yang beriman (*yaa ayyuhalladziina aamanu*) menegaskan bahwa subyek hukum yang dibebani perintah di sini adalah orang-orang beriman. *Mukhatab* (subyek hukum yang dikenai perintah/larangan), yakni orang yang dibebani hukum (disebut juga *mukallaf*) dalam ayat ini adalah orang-orang yang beriman. *Mukallaf* terdiri dari manusia kodrati dan badan hukum (*syirkah*/persekutuan). Jadi, ayat ini disamping memerintahkan manusia kodrati yang beriman, juga memerintahkan badan hukum. Dalam masalah ini adalah Profesi Notaris Salah satu syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris menurut Pasal 3 UUJN bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Keimanan merupakan dasar dari ketakwaan, karena setiap orang bertakwa pasti beriman, tetapi tidak semua orang beriman adalah bertakwa. Jadi ayat tersebut berlaku untuk umum termasuk kepada Notaris, para pihak dan para saksi.

²⁷ Habib Adjie I, *Op.Cit*, hal. 32-34.

Yang mana sebelum menjalankan jabatannya wajib disumpah menurut agama dan keyakinan masing-masing dengan kalimat sumpah sebagai berikut sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Di Quran Surat *An-Nisa* ayat 58, Allah berfirman Sungguh, Allah meyuruhmu menyampaikan amanah kepada yang berhak menerimanya, dan jika kamu menetapkan hukum di antara manusia maka hendaknya dengan cara adil. Amanat adalah sesuatu yang dipercayakan oleh orang lain untuk dilaksanakan. Notaris adalah jabatan kepercayaan. Dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada orang Islam untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak dan memberikan putusan adil terhadap sesama. Di samping Notaris berkewajiban untuk tidak memihak, Notaris diberi amanat oleh para pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN. Jadi, ayat ini secara tegas mewajibkan Notaris untuk menggunakan wajib ingkar kepada pihak yang tidak berkepentingan.²⁸

Mengenai konsep saksi dalam Islam disebutkan begini. Kalimat dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh 2 (dua) saksi laki-laki atau 1 (satu) saksi laki-laki dan 2 (dua) saksi perempuan. Selaras dengan *asas unus testis nullus testis* (satu saksi bukanlah saksi).

²⁸https://medianotaris.com/konsep_jabatan_notaris_dan_ppat_ada_di_hukum_islam_berita674.html(diakses pada jumat 30 juli 2023, pukul 11.38)

Konsep ini dipakai di hukum barat yaitu Dalam praktik, hukum acara perdata yang berlaku di lingkungan Peradilan

3. Syarat Dan Larangan Menjadi Notaris

Notaris sebagai pejabat umum adalah pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat suatu akta autentik, namun dalam hal ini pejabat yang dimaksud bukanlah pegawai negeri tetapi hanya Notaris. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut yaitu :²⁹

- a. Hanya Warga Negara Indonesia yang boleh menjadi Notaris, Selain itu tidak diperbolehkan menjadi Pejabat Umum dalam hal ini Notaris.
- b. Bertakwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa; Memiliki agama/kepercayaan kepada Tuhan yang maha Esa, orang yang tidak memiliki agama tidak diperbolehkan menjadi Notaris.
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater; bahwa Calon Notaris itu nantinya telah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai Notaris.
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;

²⁹ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; Yang dimaksud prakarsa sendiri yaitu calon Notaris dapat memilih sendiri dikantor yang diinginkan dengan tetap mendapatkan rekomendasi magang dari Organisasi Notaris.
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokad, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undangundang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; Yang dimaksud Pegawai Negeri dan Pejabat Negara adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 43 tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, sedangkan yang dimaksud dengan advokad adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokad, bahwa Seorang Notaris tidak diperbolehkan menjabat seperti yang disebutkan diatas karena ditakutkan dapat mengurangi harkat dan martabat Notaris.
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena

melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Larangan adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan apapun yang tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, dalam menegakkan kode etik dan disiplin organisasi Pasal 1 kode etik INI. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus memperhatikan dan tunduk pada larangan-larangan yang diatur dalam ketentuan Pasal 17 ayat (1) UUJN-Perubahan, yaitu antara lain:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Larangan Notaris menurut ketentuan Bab III Pasal 4 Perubahan Kode Etik Notaris hasil dari Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang dilaksanakan di Banten pada tanggal 29-30 Mei 2015 antara lain:

- a. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan.
- b. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor.
- c. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk Iklan, Ucapan selamat, Ucapan belasungkawa, Ucapan terima kasih, Kegiatan pemasaran, Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan maupun olah raga.
- d. Bekerja sama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
- e. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
- f. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani.
- g. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan

langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantaraan orang lain.

- h. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.
- i. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.
- j. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan.
- k. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan, termasuk menerima pekerjaan dari karyawan kantor Notaris lain.
- l. Menjelekkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang

tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.

- m. Tidak melakukan kewajiban dan melakukan Pelanggaran terhadap Larangan sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial.
- n. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.
- o. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- p. Membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh Dewan Kehormatan.
- q. Mengikuti pelelangan untuk mendapat pekerjaan/pembuatan akta.

Jika larangan itu tetap dilakukan oleh notaris, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa: teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.

Hal-hal yang dapat dikecualikan dan tidak dikategorikan pelanggaran sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5 kode etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI) antara lain :

- a. Memberikan ucapan selamat, ucapan berduka cita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan Notaris, tetapi hanya nama saja.
- b. Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT. Telkom dan/atau instansi-instansi/atau lembaga-lembaga resmi lainnya.
- c. Memasang 1 (satu) tanda penunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 cm x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama Notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari kantor Notaris.
- d. Memperkenalkan diri tetapi tidak melakukan promosi diri selaku Notaris.

Larangan bagi notaris sebagaimana dalam Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut di atas, dimaksud bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat yang memerlukan jasa notaris, serta sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar notaris dalam menjalankan jabatannya.

4. Tugas Dan Wewenang Notaris

Peran notaris merupakan pekerjaan yang unik, undang-undang memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris dibidang hukum perdata. Bagi masyarakat pada

umumnya keberadaan notaris sebagai sosok yang memiliki kewenangan publik, penyuluhan, dan pemberi nasehat hukum. Setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggung jawab dari padanya. Oleh karena itu Notaris diberi kewenangan membuat akta autentik, maka Notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta autentik.

Kewenangan notaris dibagi menjadi beberapa hal, adapun yang menjadi wewenang notaris, yaitu :

a. Kewenangan umum

Mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta autentik. Pasal 15 ayat (1) UUJN-P menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum Notaris dengan batasan sepanjang :

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

3) Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat. Namun, ada juga beberapa akta autentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain.

Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam akta autentik, menjamin pembuatan akta-akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Notaris selain untuk membuat akta-akta otentik juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan (waarmerken dan legalisasi). Surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan serta memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undangundang terutama isi dari akta yang dibuat di hadapan Notaris.

Wewenang Notaris selain tersebut diatas sebagaimana yang telah tercantum dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus;
- c. Membuat salinan (copy) dari surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. Membuat akta risalah lelang.

Akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidak benaranya tidak dapat dibuktikan.³⁰ Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris Pengganti

1. Pengertian Notaris Pengganti

Notaris dalam menjalankan jabatannya dituntut untuk memiliki kecermatan, ketelitian, kejujuran, dan berhati-hati serta kondisi tubuh yang prima. Secara umum kesalahan dan kurang konsentrasi

³⁰ Paulus J. Soepratignya, 2012 ,*Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, Hal. 20,

seorang Notaris tentu akan mempengaruhi kualitas pekerjaannya oleh karena itu Notaris dapat menggunakan hak cuti sebagaimana di atur dalam Pasal 25 ayat (1) UUJN, Dengan demikian apabila seorang Notaris sedang menggunakan hak Cutinya diwajibkan untuk menunjuk seorang Notaris pengganti Menurut UUJN Pasal 1 ayat (3) pengertian notaris pengganti adalah “seorang yang untuk sementara diangkat sebagai notaris untuk menggantikan notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai notaris”.³¹

2. Syarat menjadi Notaris Pengganti

Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris Pengganti adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 UUJN-P sebagai berikut :

- a. Syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris pengganti dan pejabat sementara notaris adalah warga negara Indonesia yang berijazah Sarjana Hukum dan telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut.
- b. Ketentuan yang berlaku bagi notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 berlaku bagi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, kecuali undang-undang menentukan lain.

Dengan melihat ketentuan di atas Bahwa yang akan dilakukan oleh Notaris Pengganti ini sama dengan yang dilakukan oleh Notaris,

³¹ Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*, Mandar maju, Bandung, hal. 73

artinya setelah dilantik menjadi Notaris Pengganti dan/atau Pejabat Sementara Notaris semua kewenangan, kewajiban, dan larangan akan berpindah kepadanya, oleh karena itu terlalu sederhana syarat untuk dapat diangkat menjadi seorang Notaris Pengganti dan/atau Pejabat Sementara Notaris, seharusnya syarat-syarat untuk pengangkatan Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris dapat ditambahkan antara lain :

- a. Bertaqwa kepada Tuhan yang maha esa
- b. Setia kepada pancasila dan UUD 1945
- c. Sehat jasmani yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari dokter rumah sakit pemerintah atau swasta
- d. Sehat rohani/jiwa yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari psikiater rumah sakit pemerintah atau swasta
- e. Berumur paling rendah 27 tahun
- f. Tidak pernah terlibat dalam tindakan kriminal yang dinyatakan dalam surat keterangan dari kepolisian republik Indonesia.³²

Dengan adanya persamaan kedudukan hukum antara Notaris Pengganti dengan Notaris maka tidak ada keragu-raguan lagi bahwa akta-akta yang dibuat oleh Notaris Pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta-akta Notaris, artinya bahwa akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Pengganti bersifat autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana

³² Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, *Op Cit.*, hal 106.

dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata “suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

3. Pengangkatan Notaris Pengganti

Notaris yang hendak cuti mengajukan permohonan cuti disertai usulan penunjukkan seorang notaris pengganti dan selanjutnya menyerahkan protokol notaris kepada notaris pengganti yang dibuatkan berita acara dan dilaporkan kepada Majelis Pengawas Wilayah. Notaris pengganti juga harus berpegang teguh kepada kode etik notaris. Keharusan notaris berpegang teguh dengan kode etik notaris diamanatkan dalam Pasal 83 ayat (1) UUJN yang menegaskan bahwa organisasi notaris menetapkan dan menegakkan kode etik notaris.³³

Setelah itu notaris maupun notaris pengganti mengajukan permohonan pelantikan ke Departemen Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan melampirkan:

- a. Surat permohonan Pelantikan;
- b. surat keputusan pengangkatan/notaris pengganti.
- c. Berita acara pelantikan;

Dokumen yang dilampirkan untuk pengangkatan notaris pengganti adalah :

³³ Henny Saida Flora. 2012. “Tanggung Jawab Notaris Pengganti Dalam Pembuatan Akta”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. XIV(57), hal. 199.

- a. Surat Permohonan Pelantikan;
- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sudah dilegalisir oleh notaris;
- c. Fotokopi Akta Kelahiran;
- d. Fotokopi buku nikah (bagi yang sudah menikah)
- e. Surat berkelakuan baik dari kepolisian;
- f. Surat keterangan jasmani dan rohani dari dokter Pemerintah;
- g. Pas Foto terbaru berukuran 3x4;
- h. Daftar Riwayat hidup.

4. Tugas dan tanggung jawab Notaris Pengganti

Tanggung jawab notaris pengganti di dalam pembuatan akta menurut UUJN diatur dalam Pasal 33 ayat (2) yang menegaskan bahwa notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 berlaku bagi notaris pengganti. Dengan demikian, dapatlah diketahui bahwa dalam hal tanggung jawab notaris pengganti dalam pembuatan akta bila terdapat kesalahan atau kelalaian dapat dikenakan sanksi yaitu yang terdapat dalam Pasal 84 dan Pasal 85 serta dikaitkan dengan Pasal 86 UUJN yang mana menegaskan apabila pihak yang dirugikan pada saat pembuatan akta tersebut dapat menuntut kepada notaris pengganti baik secara perdata, pidana maupun dipandang secara kode etik notaris, sepanjang tidak bertentangan dengan UUJN.

Tanggung jawab notaris pengganti atas akta yang dibuatnya setelah selesai masa jabatan ataupun masih menjabat sebagai notaris pengganti, sepenuhnya berada pada notaris pengganti karena notaris pengganti ialah pejabat yang mandiri. Ketika akan melaksanakan jabatannya, seorang notaris pengganti harus dilantik terlebih dahulu. Meskipun notaris pengganti, bukan berarti yang bersangkutan tidak harus hati-hati, cakap, profesional dalam menjalankan fungsinya sebagai notaris pengganti, yang bersangkutan tetap bertanggung jawab penuh terhadap setiap akta yang dibuat olehnya, maka dari itu seorang notaris pengganti harus memiliki profesionalitas kerja terutama pengetahuan yang luas dan mendalam terhadap pembuatan akta, karena jika terjadi suatu kelalaian akibat olehnya, maka yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas akta yang dibuat olehnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris

1. Pengertian Akta

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat. Pendapat pertama mengartikan surat dan pendapat kedua mengartikan sebagai perbuatan hukum.³⁴ Akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.

³⁴ Oemar Moechthar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga, Surabaya, hal 1.

Akta Autentik dalam kamus hukum diartikan sebagai akta atau surat yang dibuat di hadapan atau oleh notaris dengan para saksi. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu adalah akta autentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta Notaris merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna. Mengenai pembuktian secara otentik disebutkan dalam pasal 1868 KUHPerdata :

“suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Dalam KUHPerdata mensyaratkan sebuah akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang mana mengenai bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta.

2. Jenis/Pembagian Akta

Akta Notaris merupakan salah satu hasil dari pelaksanaan tugas jabatan Notaris sesuai kewenangan yang diberikan kepada Notaris.³⁵

Dalam melaksanakan kewenangannya Notaris kurang memperhatikan aturan yang terkait sehingga kekuatan pembuktian suatu akta Notaris menjadi dibawah tangan. Akta dalam Pasal 1 ayat (7) UUJN

³⁵ Habib Adjie, 2011, *Majelis Pengawas Daerah Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Refika Aditama, Bandung, hal. 49.

menyatakan bahwa akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Berdasarkan pasal tersebut dapat dikategorikan menjadi 2 bentuk akta yaitu :

- a. Akta dibawah tangan

Dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1869 KUH Perdata bahwa suatu akta yang dibuat di hadapan pejabat yang tidak berwenang itu, bukanlah suatu akta otentik melainkan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan apabila para pihak telah menandatangani.

- b. Akta Otentik

Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat pada Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta tersebut dibuat. Berkaitan dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris, terbagi 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Akta otentik yang dibuat oleh pejabat atau yang disebut sebagai akta pejabat (*ambtelijke acte, Proces verbal acte*).

Ambtelijke akte atau *relaas akte* atau disebut juga *process verbaal akte* yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat

keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang.

- 2) Akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang memuat pernyataan pihak-pihak yang disebut sebagai akta para pihak (*partij acte*). *Partij akte* (akta pihak) yaitu akta yang memuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual/membeli selanjutnya pihak Notaris merumuskan kehendak patah pihak tersebut dalam suatu akta. Partij akte ini mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi pihak-pihak yang bersangkutan termasuk para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak dari mereka itu. Pasal 1870 KUHPerdata dianggap berlaku bagi partij akte ini. Mengenai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur.³⁶

Perbedaan antara akta pihak (*Partij akte*) dengan akta pejabat (*ambtelijke akte*), adalah:

a. *Partij akte*

- 1) Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan.
- 2) Berisi keterangan para pihak.

³⁶ Victor. M. Situmorang, dkk, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, hal. 24.

b. *Ambtelijke akte*

- 1) Inisiatif ada pada pejabat.
- 2) Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambtenaar*) pembuat akta.

Menurut A. Kohar suatu Akta Notaris yang merupakan suatu keterangan Notaris dalam kedudukan sebagai pejabat umum menjamin atas adanya:

- a. Kehadiran (para) penghadap.
- b. Pada tempat tertentu.
- c. Pada tanggal tertentu.
- d. Benar (para) penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta tersebut, atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebutkan dalam akta.
- e. Benar ditandatangani oleh (para) penghadap (untuk akta pihak) sehingga fungsi dari akta tersebut adalah bahwa (para) penghadap dengan adanya tandatangan dan keterangan (fakta) dari notaris, tidak dapat memungkiri fakta di atas.³⁷

Akta otentik memberikan jaminan bagi para pihak yang datang menghadap kepada Notaris atas perbuatan dan kehendak-kehendak dari mereka yang tertuang dalam akta otentik tersebut. Notaris dalam membuat akta harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

³⁷ A. Kohar, 1993, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 29.

Antara akta di bawah tangan dan akta otentik terdapat beberapa perbedaan sebagai berikut:³⁸

- a. Akta di bawah tangan tidak dibuat di hadapan pejabat umum (Notaris) tetapi dibuat serta ditandatangani oleh orang-orang yang berkepentingan yang membuatnya.
- b. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila diakui oleh orang yang bersangkutan, sedangkan akta otentik tidak memerlukan pengakuan dari pihak yang bersangkutan.
- c. Kekuatan pembuktian yang sempurna berarti bahwa isi akta itu dalam pengadilan dianggap benar sampai ada bukti perlawanan yang melumpuhkan akta itu.
- d. Akta otentik, orang yang menandatangani serta tanggal pembuatan telah cukup terbukti sedangkan akta di bawah tangan, tanda tangan, tanggal dan isinya dapat dipungkiri oleh pihak-phak yang berkepentingan.
- e. Kemungkinan hilangnya akta di bawah tangan lebih besar dari pada akta otentik, sebab akta otentik aslinya disimpan pada Notaris yang membuatnya.

Di dalam akta otentik tandatangan bukan merupakan suatu masalah, sedangkan pada akta di bawah tangan tandatanganlah yang

³⁸ Budi Untung, 2001, *Visi Global Notaris*, ANDI, Yogyakarta, hal. 61.

merupakan suatu hal yang sangat penting dalam pemeriksaan kebenarannya.

D. Tinjauan Umum mengenai Notaris dalam Perspektif Islam

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:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَافَعْتُم بِدِينِكُمْ إِلَى أَجَلٍ مُسْمَى فَاتَّكِتُبُوهُ
وَلَا يَكُتبُ يَسِّنُكُمْ كَاتِبٌ بِالْعُدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلِمَهُ
اللَّهُ فَلِيَكْتُبْ وَلِيَمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلَا يُتَّقِيَ اللَّهُ رَبُّهُ وَلَا يَبْخَسُ مِنْهُ
شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِعُ أَنْ
يُمْلِلَ هُوَ فَلِيَمْلِلْ وَلِيَهُ بِالْعُدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ
لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمْنَ تَرْضُونَ مِنَ الشَّهَادَةِ أَنْ تَضْلِلَ
إِحْدَاهُمَا فَتَذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْآخَرُيَّ وَلَا يَأْبَ الشَّهَادَةِ إِذَا مَا دُعِوَ وَلَا
تَسَاءَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجْلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ
وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَادْتَنِي أَلَا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا
يَسِّنُكُمْ فَلِيَسْ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايعُتُمْ وَلَا
يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ يَعْلَمُ كُلَّ شَيْءٍ عَلَيْمٌ

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.

Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhanmu, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang 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 (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang 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. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Penafsiran dari Al Quran Surat Al Baqarah ayat 282 Notaris adalah sebagai Pencatat atas segala kepentingan para pihak di dalam akta, Di samping wajib tidak memihak, Notaris diberi amanat para pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJabatan Notaris. Jadi ayat ini secara tegas mewajibkan Notaris menggunakan wajib ingkar kepada pihak yang tidak berkepentingan. Dalam konteks syarat-syarat dalam utang-piutang, seseorang yang bertugas sebagai Notaris, sebagaimana persyaratan untuk menjadi juru catat di dalam aturan Al quran Surat Al Baqarah ayat 282 yang mengatur masalah utang-piutang disebutkan adanya unsur-unsur, diantaranya cakap, tidak dalam pengampuan berdasar kalimat keharusan adanya wali (*waliyyu bil adl*) atau pengampu bagi orang yang tidak cakap melakukan perbuatan

hukum disebutkan di dalam surat itu.

Kalimat maka catatkanlah (*faktubuh*) di dalam surat Al Baqarah di atas mengandung perintah yang sifatnya anjuran kepada para pihak untuk mencatat/menulis perjanjian utang-piutang. Jika dikaitkan dengan kalimat setelahnya, yakni *walyaktub bainakumkaatibun bil adl* mengandung maksud bahwahendaknya perjanjian dibuat secara tertulis di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan benar. Kalimat hendaklah dia menulis (*walyaktub*) mengandung perintah yang sifatnya anjuran bagi juru tulis (*kaatab*), dalam hal ini adalah Notaris untuk menulis perjanjian, dan isi perjanjian tersebut diwajibkan adil (*bil adl*).

Istilah Notaris dalam kamus Bahasa Arab, diterjemahkan dengan *katib adl* atau juru tulis yang adil atau *muwadzzaf tautsiq* (pegawai yang melegalisasi/mengesahkan). Disebut *katib adl* karena Notaris diwajibkan untuk menulis dengan adil dan tidak berat sebelah. Dengan demikian Notaris merupakan salah satu profesi kehormatan yang disebut di dalam Al-Quran, sebagaimana profesi ulama (guru, dosen, peneliti, ilmuwan, dsb) dalam QS Al-Mujadalah ayat (11) yang artinya niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

Kalimat hai orang-orang yang beriman (*yaa ayyuhalladziina aamanu*) menegaskan bahwa subyek hukum yang dibebani perintah di sini adalah orang-orang beriman. *Mukhatab* (subjek hukum yang dikenai perintah/larangan), yakni orang yang dibebani hukum (disebut juga

mukallaf) dalam ayat ini adalah orang-orang yang beriman. *Mukallaf* terdiri dari manusia kodrati dan badan hukum (syirkah/persekutuan). Jadi, ayat ini disamping memerintahkan manusia kodrati yang beriman, juga memerintahkan badan hukum. Dalam masalah ini adalah Profesi Notaris Salah satu syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris menurut Pasal 3 UUJabatan Notaris adalah bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Keimanan merupakan dasar dari ketakwaan, karena setiap orang bertakwa pasti beriman, tetapi tidak semua orang beriman adalah bertakwa. Jadi ayat tersebut berlaku untuk umum termasuk kepada Notaris, para pihak dan para saksi.³⁹

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya bukan hanya kewenangan saja yang harus diperhatikan, namun ada salah satu kewajiban Notaris yang harus selalu dilaksanakan yang tertera dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b bahwa Notaris harus membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai protokol Notaris. Minuta akta atau minit adalah akta yang asli yang ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan Notaris dan disimpan dalam arsip Notaris (bukan salinan atau kutipan dan juga bukan grosse)”. Semua minuta akta, repertorium dan klapper wajib disimpan oleh Notaris karena itu semua merupakan dokumen penting yang harus diarsip dan disimpan oleh Notaris.

³⁹ Indra Iswara, 2020, *Profesi Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Islam*, Maktabah Muslim Sunni, Kediri, hal.25

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tugas dan Wewenang Notaris Pengganti

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwewenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.⁴⁰

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh orang yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam melaksanakan tugas jabatannya, Notaris berada dibawah pengawasan Kementerian Hukum dan Hak Asasi

⁴⁰ Nawaaf Abdullah, Munsyarif Abdul Chalim,2017, Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hal.658

Manusia (Kemenkumham). Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 67 Undang UUJN :

1. Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri.
2. Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas.
3. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur :
 - a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang
 - b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang
 - c. Ahli atau akademisi sebanyak 3(tiga) orang
4. Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh menteri.
5. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
6. Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada Ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris.⁴¹

Majelis Notaris selain bertugas untuk melakukan pengawasan, juga berperan dalam memberikan pembinaan serta sanksi-sanksi. Majelis Pengawas Notaris (MPN) terdiri atas Majelis Pengawas Pusat (MPP) dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Negara, Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Propinsi dan Majelis

⁴¹ Pasal 67 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Pengawas Daerah (MPD) dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Kabupaten/Kota. Profesi notaris harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁴²

1. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual).
2. Sadar akan batas-batas kewenangannya.
3. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang;
4. Memiliki integritas moral yang mantap.

Setiap orang yang menggunakan jasa notaris pasti ingin diperlakukan jujur adil, tidak berpihak dan sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku.⁴³

Oleh karena kedudukan Notaris yang *independent* dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkan merupakan suatu kepastian dan jaminan hukum yang pasti.⁴⁴

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berpedoman kepada UUJN dan kode etik notaris. Notaris yang melakukan pelanggaran akan mendapatkan sanksi. Notaris tidak dapat melepaskan diri dari tuntutan perdata bahkan pidana artinya semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan

⁴² Liliana Tedjasaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris (Dalam Penegakan Hukum Pidana)*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, hal.86

⁴³ Jaifurrachman, Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 251

⁴⁴ Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Cetakan Kedua), Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hal.444.

sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.⁴⁵

Praktiknya, notaris dapat menunjuk seorang notaris pengganti yang lazimnya merupakan salah satu karyawan yang bekerja di kantornya. Notaris menyerahkan protokol notaris kepada notaris pengganti, sehingga dalam penugasan notaris pengganti terdapat protokol dari notaris yang digantikan oleh notaris pengganti dan protokol yang meliputi akta yang dibuatnya sendiri. Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.⁴⁶

Notaris pengganti memiliki tugas, dan wewenang yang sama dengan Notaris yang digantikan atau Notaris Penunjuk. Untuk itu Notaris Pengganti juga berkewajiban dan bertanggungjawab yang sama seperti Notaris pada umumnya, yaitu sebagai pejabat umum yang dalam pelaksanaan tugasnya harus berlandaskan pada UUJN maupun Kode Etik Jabatan Notaris.⁴⁷ Tugas Notaris secara umum yaitu:

1. Membuat akta otentik sebagaimana tertuang dalam pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris. Akta-akta yang dibuat oleh notaris terdiri dari akta anggaran dasar atau akta pendirian, dan akta perjanjian.

⁴⁵ Ary Yuniastuti, Jawade Hafidz, 2017, Tinjauan Yuridis Kebatalan Akta dan Pertanggungjawaban Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 , hal.132

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Suyanto,SH. Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Semarang, 02 November 2023.

⁴⁷ *Ibid.*

2. Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata, notaris bertugas untuk mendaftarkan surat-surat dibawah tangan ke dalam buku khusus (*waamerken*), lalu mengesahkan surat-surat dibawah tangan tersebut (*legalisiren*).
3. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
4. Membuat salinan dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
5. Membetulkan kesalahan tulis dan/ atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani.

Berdasarkan point tugas diatas Notaris pengganti dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan tugas yang telah diatur, seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 3 UUJN yang dimaksud dengan notaris pengganti adalah seorang yang sementara diangkat sebagai notaris yang sedang cuti, sakit atau untuk berhalangan menjalankan jabatannya sebagai notaris.

Pasal 1 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang yang ditetapkan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik. Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik meliputi 4 hal yaitu :

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat;
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;
4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta.

Sedangkan menurut Pasal 15 UUJN, kewenangan notaris yang lain adalah:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - c. Membuat photocopy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan photocopy dengan surat-surat aslinya;

- e. Memberikan penyuluhan huku sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau g.
- Membuat akta risalah lelang.

Dengan demikian kewenangan notaris pengganti selama menjalankan tugasnya adalah sama seperti kewenangan notaris yang digantikannya atau yang menunjuknya. Namun demikian masa jabatan notaris pengganti hanya selama notaris yang digantikannya berhalangan, sakit atau cuti, sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan kemudia setelah itu pekerjaan notaris pengganti akan dilakukan kembali oleh notaris yang digantikannya.⁴⁸

Selain dari kewenangan seorang notaris juga mempunyai berbagai kewajiban yang harus dijalankan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN yakni :

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris
3. Mengeluarkan grosse akta, salinan, dan kutipan akta berdasarkan minuta akta
4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN kecuali ada alasan untuk menolaknya

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Suyanto,SH. Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Semarang, 02 November 2023.

5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali undang-undang lain
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam satu bulan menjadi buku dan memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan dijilid lebih dari 1 (satu) buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan
9. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftat wasiat pada setiap akhir bulan
10. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkar ditulisnya nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
11. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan notaris
12. Menerima magang calon notaris.

Wewenang Notaris untuk membuat akta dalam bentuk yang otentik diatur lebih lanjut pada ketentuan pasal 1868 KUHPerdata. Ketentuan dalam pasal 1868 KUHPerdata tersebut suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta tersebut dibuat oleh (*door*) atau dibuat dihadapan (*tenoverstaan*), seorang pejabat umum (*openbareambtenaren*). Syarat akta dibuat oleh (*door*) atau dibuat dihadapan (*ten overstain*) pejabat umum yang ditunjuk oleh Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Pejabat umum disini diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum terpenuhi karena diatur secara khusus dalam suatu Undang-Undang tersendiri. Pemberian kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan wewenang Notaris, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak digunakan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dengan demikian pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik, dan Notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik.

Sehingga dalam hal ini memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 1868 KUHPerdata.

2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk (*vorm*) yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (*wettelikjevorm*). Bentuk (*vorm*) akta yang dibuat oleh pejabat umum yang dikatakan sebagai akta otentik, harus ditentukan oleh undang-Undang. Terhadap akta keterangan hak mewaris yang selama ini dibuat oleh Notaris, bentuknya tidak pernah diatur dengan Undang-Undang. Bentuk akta keterangan hak mewaris yang dibuat oleh Notaris hanya diatur dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam bentuk akta namun masih terdapat perbedaan pendapat mengenai bentuk dari akta keterangan waris harus dibuat seperti apa.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah/wilayah kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Wewenang Notaris menurut Tobing meliputi empat hal, yaitu:⁴⁹

⁴⁹ G.H.S Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta , hal.141

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai pembuatan akta itu.

Akta otentik dibagi menjadi dua yaitu *partij acta* dan *relaas acta*. Akta partij atau akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris, artinya akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstantier oleh Notaris untuk dibuatkan akta. Sedangkan akta relaas atau akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri.

Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu berdasarkan teori kewenangan, kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan atribusi. Kewenangan atribusi ini diperoleh melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Administrasi Kependudukan, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).⁵⁰

Peran notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang di berikan oleh negara secara atributif melalui undang-undang kepada seseorang yang di percaya. Pasal 1 UUJN menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Sebagai pejabat umum, notaris diangkat oleh menteri, berdasarkan Pasal 2 UUJN, dengan di angkatnya seorang notaris maka ia dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa di pengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen. Tugas notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara.⁵¹

Kedudukan notaris pengganti dianggap sebagai penutup kekosongan jabatan notaris karena notaris tidak mampu menjalankan kewajibannya untuk beberapa waktu dengan alasan yang diatur di dalam undang-undang.

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Suyanto,SH. Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Semarang, 02 November 2023.

⁵¹ Rizki Nurmayanti , Akhmad Khisni, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal.611

Kedudukan notaris pengganti dalam pembuatan akta tidak ada perbedaan dengan notaris. Sehingga akta yang dibuat notaris pengganti memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta yang dibuat notaris yang menunjuknya. Di dalam menjalankan profesinya, beberapa notaris pengganti tidak luput dari beragam kesalahan. Jika notaris pengganti melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, maka ia tetap mempunyai kewajiban untuk mempertanggungjawabkan kesalahannya terhadap akta tersebut. Kedudukan notaris pengganti berdasarkan Pasal 65 UUJN menyatakan bahwa notaris pengganti memiliki tanggung jawab yang sama dengan notaris dalam pembuatan akta autentik. Fungsi yang dimiliki notaris pengganti tidak ada perbedaan dalam hal kewenangan dan tanggung jawab terkait fungsinya sebagai notaris.

B. Tanggung Jawab Notaris pengganti terhadap kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya

Notaris bertanggungjawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Kewajiban notaris untuk dapat mengetahui peraturan hukum yang berlaku di Negara Indonesia juga serta untuk mengetahui hukum apa yang berlaku terhadap para pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta. Hal tersebut sangat penting agar supaya akta yang dibuat oleh notaris tersebut memiliki otentisitasnya sebagai akta otentik karena sebagai alat bukti yang sempurna. Namun dapat saja notaris melakukan

suatu kesalahan dalam pembuatan akta. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu :

1. Kesalahan ketik pada salinan notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli.
2. Kesalahan bentuk akta notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat.
3. Kesalahan isi akta notaris, dalam hal ini mengenai keterangan dari para pihak yang menghadap notaris, di mana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.⁵²

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan-ketentuan Pasal 16 (1) huruf i, Pasal 16 (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang menyebabkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga pada notaris.⁵³

⁵² Mudofir Hadi, Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim *Jurnal Varia Peradilan*, Tahun VI Nomor 72, hal. 143.

⁵³ G.H.S Lumban Tobing *Op.Cit*, hal. 84

Berkaitan dengan nilai pembuktian dalam hal ini ada 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:⁵⁴

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan dan adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat adaapa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran

⁵⁴ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia*, Op.cit, hal. 26

bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

2. Formal (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak). Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris,

juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapa pun.

Tidak dilarang siapa pun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda tangan yang tersebut dalam akta bukan tanda tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau penghadap tersebut untuk menggugat Notaris, dan penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

3. Materil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan, bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta (akta pejabat), atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktianya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

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 pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi 4 (empat) poin yakni:⁵⁵

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

⁵⁵ Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, hal. 34.

Faktor yang menyebabkan notaris diperlukan kehadirannya dalam pemeriksaan perkara pidana adalah :⁵⁶

1. Apabila akta yang dibuat oleh notaris menimbulkan kerugian yang diderita para pihak.
2. Pihak maupun pihak lain dan berdasarkan bukti awal bahwa notaris patut diduga turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu membuat akta otentik dengan adanya unsur-unsur tindak pidana seperti :
 - a. Pasal 55 KUHP yaitu turut serta melakukan tindak pidana menurut pasal ini adalah “Turut melakukan” dalam arti kata bersama-sama melakukan, paling sedikit harus ada dua orang, ialah orang yang melakukan dan orang yang turut melakukan peristiwa pidana tersebut.³¹ Dalam hal ini notaris melakukan tindakan melanggar undang-undang jabatanya bersama pihak lain demi kepentingan tertentu.
 - b. Pasal 231 KUHP yaitu membantu pelaku dalam melakukan kejahatan. menurut pasal ini seseorang dengan sengaja melakukan atau membiarkan salah satu perbuatan ini, untuk membantu orang melakukan perbuatan yang melanggar undang-undang.³² Seperti jika notaris x bersama para pihak menghadap ke kantornya ingin meminta pengesahan photocopy KTP tetapi si notaris mengetahui

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Suyanto,SH. Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Semarang, 02 November 2023.

bahwasannya KTP tersebut tidak sesuai dengan yang asli, dengan kepentingan tertentu notaris melakukan pengesahan tersebut, tanpa melihat yang aslinya.

- c. Pasal 263 KUHP yaitu membuat surat palsu. Bahwa dalam pasal ini dikatakan barang siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh di pergunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan. Notaris disini dalam pembuatan akta memasukan orang-orang yang tidak berkepentingan ke dalam isi akta yang dibuatnya dengan sengaja atau tidak sengaja sehingga orang-orang yang berkepentingan dalam akta dirugikan haknya.
- d. Pasal 266 KUHP yaitu memberikan keterangan palsu dalam akta otentik. pasal ini menerangkan barangsiapa menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik tentang kejadian yang sebenarnya harus dinyatakan oleh akte itu.³⁴ Notaris disini harus berhati-hati ketika telah melakukan renvoi dalam akta atau perubahan harus ada paraf dari seluruh para pihak yang berkepentingan dalam akta jika tidak maka ini dikatakan memberikan keterangan palsu.

- e. Pasal 372 KUHP yaitu penggelapan. Yaitu barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagian termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada di tangannya bukan karena kejahatan, karena penggelapan. Disini notaris dalam menjalankan jabatannya telah menerima honorarium atas jasa hukum berdasarkan kewenangannya dari para pihak tetapi notaris tidak menerbitkan akta yang dibuatnya dalam waktu yang cukup lama, karena telah menggunakan honorarium itu untuk kepentingan pribadi atau kepentingan lain, sehingga para pihak yang menggunakan jasa hukumnya dirugikan.
- f. Pasal 378 KUHP yaitu penipuan. Menurut pasal ini barangsiapa dengan hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang memberikan suatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang.³⁶ Disini notaris dalam menjalankan jabatannya mengeluarkan akta yang diluar kewenangannya, seperti notaris yang belum di angkat menjadi PPAT menerbitkan Akta PPAT dengan membuat stempel palsu dan SK palsu sehingga akta yang diterbitkan tidak bisa digunakan, sehingga merugikan orang yang berkepentingan.

- g. Pasal 385 KUHP yaitu menjual, menukarkan atau membebani dengan *crediet verband* (sekarang Hak Tanggungan) atas tanah yang belum bersertifikat. Bahwa yang bersangkutan menurut pasal ini menukar, menjual tanah yang sedang diberikan hak tanggungan dan tidak memberikan tentang hal itu kepada pihak yang berkepentingan.³⁷ Notaris/PPAT disini dengan kepentingan tertentu menerbitkan akta jual beli kepada orang lain atas tanah yang telah diberikan hak tanggungan sementara belum di terbitkan roya atas tanah tersebut belum dikeluarkan, sehingga merugikan orang yang memiliki hak dalam tanah tersebut.
3. Untuk mendapatkan keterangan dari notaris baik secara formil maupun materiil berkaitan dengan akta yang dibuatnya berdasarkan laporan para pihak atau pihak lain yang dirugikan atas akta tersebut (aktanya berindikasi adanya perbuatan pidana), sehingga perlu dilakukan pemeriksaan yang obyektif oleh penyidik, karena Kepolisian wajib menerima laporan ataupun pengaduan masyarakat dan menindak lanjuti dengan pemanggilan guna diminta keterangannya karena fungsi penyidik Kepolisian adalah membuat terang suatu tindak pidana. Terhadap kehadiran notaris dalam pemeriksaan perkara pidana khususnya penyidikan di Kepolisian.
4. Merupakan kewajiban setiap warga/anggota masyarakat untuk menghadiri pemeriksaan pidana sebagai saksi, saksi ahli atau juru bahasa berdasarkan pasal 224 Kitab Undang - Undang Hukum Pidana

yang menyatakan bahwa barang siapa dipanggil sebagai saksi, saksi ahli atau juru bahasa menurut Undang-Undang dengan sengaja tidak memenuhi suatu kewajiban yang menurut undang-undang selaku demikian harus dipenuhinya, diancam:

- a. Dalam perkara pidana, dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan.
- b. Dalam perkara lain, dengan pidana penjara paling lama enam bulan.

Ketentuan ini berlaku juga bagi notaris sebagai pejabat umum namun demikian berdasarkan Pasal 66 UUJN bahwa pemanggilan notaris dalam pemeriksaan perkara pidana harus mendapat ijin terlebih dahulu dari Majelis Pengawas Daerah bagi Kota atau Kabupaten yang mempunyai Majelis Pengawas Daerah, atau Majelis Pengawas Wilayah bagi Kota/Kabupaten yang belum mempunyai Majelis Pengawas Daerah. Meskipun Notaris mempunyai Immunitas hukum yang diberikan undangundang berupa kewajiban untuk menolak memberikan keterangan yang menyangkut rahasia jabatannya, dan Immunitas tersebut diwujudkan dengan adanya hak ingkar atau mengundurkan diri sebagai saksi sepanjang menyangkut keterangan-keterangan yang sifatnya rahasia jabatan. Sebagai pejabat umum yang menjalankan pelayanan publik dibidang pelayanan jasa

hukum, maka terhadap kesalahan Notaris perlu dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi dan kesalahan didalam menjalankan tugas.⁵⁷

Akta yang dibuat Notaris tanpa ada kewenanganya maka dapat disimpulkan bahwa akta yang bersangkutan batal demi hukum, dari semua perbuatan atau tindakan hukum tersebut dalam akta harus dianggap tidak pernah terjadi, dan akta seperti ini tidak bisa dieksekusi.⁵⁸

Notaris merupakan profesi hukum dalam ranah perdata tidak jarang dalam perkembangan saat ini tersangkut dalam kasus hukum pidana. Tidak jarang pula Notaris Pengganti terlibat dalam sebuah kasus karena kesalahan dalam akta yang dibuatnya. Seperti dalam kasus Pengusaha Jason Surjana Tanuwidjaja yang dilaporkan oleh seseorang ke Polres Depok, Jawa Barat. Alasannya Jason menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 dan Nomor 26 serta Akta Kuasa Nomor 25 dan Nomor 27 tanggal 17 April 1997 yang dibuat oleh Abdul Moethalib Wahab sebagai dasar hukum gugatannya ke Pengadilan Negeri Depok, 5 September 2018 terhadap 14 orang ahli waris Tan Kwan Seng. “Laporannya tercatat dalam Laporan Polisi dengan nomor STLP/2483/K/XI/2019/Restro Depok tertanggal 14 November 2019),” kata kuasa hukum ahli waris Tan Kwan Seng, Farida Felix, S.H,M.H, kepada wartawan. Padahal akta Akta Nomor 24 s/d Nomor 27, tegas Farida, telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 221/ Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR tanggal 11

⁵⁷ Paulus Efendi Lotulung, Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya,*Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia*, Edisi April, 2002, hal. 3.

⁵⁸ Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris di Indonesia (Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan UU No. 30 Tahun 2004)*, Refika Aditama, Bandung, hal. 14

Juli 2005 dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.“Dengan demikian Jason menggunakan akta palsu sebagai dasar gugatannya, makanya dia dilapor ke polisi,” kata kuasa hukum ahli waris Tan Kwan Seng, Farida Felix, S.H,M.H, kepada wartawan.Jason dilaporkan ke Bareskrim Polri karena ia membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 24 sampai dengan Nomor 27 tanggal 17 April 1997 tanpa sepengetahuan para ahli waris. Laporan ini ini dicatat dengan Laporan Polisi No. LP/84/III/2005/SIAGA-II.Penyidik Bareskrim Polri menyelidiki, perkaranya naik penyidikan (sidik) dan Jason Tanuwijaya ditetapkan sebagai tersangka. Ketika ditetapkan sebagai tersangka, Jason kabur entah ke mana, sehingga Mabes Polri menetapkannya sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO). [(Daftar Pencarian Orang) No. Pol. : 7DPO/16/VI/2005/DIT-I tanggal 22 Juni 2005 dan No. Pol. : DPO/50/XII/2006/DIT-I tanggal 28 Desember 2006].

Laporan Polisi yang menetapkan Jason sebagai tersangka ini diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Perkara Pidana No. 1718/Pid.B/2005/PN.JKT.BAR Dalam persidangan di PN Jakbar, terungkap para saksi dan para ahli waris menerangkan bahwa mereka tidak kenal Notaris Pengganti Abdul Moethalib Wahab (terdakwa) dan juga tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Akta Nomor24 s/d Nomor 27 tanggal 17 April 1997. Dari persidangan di PN Jakbar juga didapat keterangan bahwa, pertama, Akta Nomor: 24, 25, 26 dan 27 tidak ada minuta aslinya;sehingga akta – akta tersebut tidak pernah

ditandatangani dan dibacakan kepada pihak – pihak yang ada dalam akta tersebut termasuk para ahli waris sebagai korban. Kedua, akta – akta tersebut tidak tercantum dalam buku reportorium Notaris Jhon Leonard Waworuntu. Abdul Moethalib Wahab sebagai Notaris Pengganti menerangkan di pengadilan yang membuat akta tidak pernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan ahli waris Tan Kwan Seng. Karena itulah, pada pada 25 Oktober 2005,PN Jakarta Barat mengeluarkan putusan [Nomor : 81718/Pid.B/2005/PN.JKT.BAR] yang menyatakan, terdakwa Abdul Moethalib Wahab terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat autentik. Oleh karena itu, ia dihukum dengan pidana penjara selama 10 bulan.

Berdasarkan kasus posisi diatas yang penulis sampaikan pada penelitian ini nantinya bertitik berat pada bagaimana tanggung jawab notaris pengganti terhadap kesalahan yang dilakukannya berkaitan dengan pembuatan akta. Pembuatan akta tersebut akan menjadi tanggung jawab mutlak dari notaris pengganti yang berwenang terhadap pembuatan akta atau sebaliknya bisa saja di pertanggung jawabkan para pihak berdasarkan atau perbuatan atau tindakan tertentu diluar tanggung jawab notaris pengganti sebagaimana diatur dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan UUJN, ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat di kenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, kode etik jabatan

Notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa dalam UUJN dan kode etik jabatan Notaris. Kode etik notaris dan UUJN tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. Pengkualifikasi tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti:⁵⁹

1. Kepastian hari, tanggal,bulan, tahun dan pukul menghadap.
2. Pihak (siapa-orang) yang menghadap Notaris.
3. Tanda tangan yang menghadap.
4. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta.
5. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta.
6. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap,tanpa minuta akta dikeluarkan.

Aspek-aspek tersebut jika terbukti dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi perdata atau administratif atau aspek-aspek tersebut merupakan batasan-batasan yang jika dapat dibuktikan dapat dijadikan dasar untuk menentukan sanksi administratif dan sanksi perdata terhadap notaris, tapi ternyata di sisi yang lain batasan-batasan seperti itu ditempuh atau diselesaikan secara pidana atau dijadikan dasar untuk mempidanakan Notaris dengan dasar Notaris

⁵⁹ Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.25.

telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagaimana suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.⁶⁰

Peran Notaris terkait bantuan memberi kepastian hukumnya dan perlindungan hukumnya bagi masyarakat sangatlah penting. Peran notaris ini lebih bersifat pencegahan atau preventif akan terjadinya masalah hukum di masa datang dengan membuat akta otentik terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan yaitu dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajibannya itu.⁶¹

Penjatuhan saksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN, kode etik jabatan notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP. Jika tindakan notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tapi jika ternyata berdasarkan UUJN dan menurut penilaian dari majelis pengawas notaris bukan suatu pelanggaran, maka notaris yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai sebuah akta harus didasarkan pada UUJN dan kode etik jabatan notaris.⁶²

Aspek-aspek akta Notaris tersebut diatas, dapat saja dijadikan dasar atau batasan untuk mempidanakan Notaris, sepanjang aspek-aspek tersebut

⁶⁰ *Ibid.*, hal. 25

⁶¹ Erina Permatasari, Lathifah Hanim, 2017, Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3, hal.401

⁶² *Ibid.*, hal. 30

terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh Notaris dan para/penghadap yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuat di hadapan dan oleh Notaris untuk dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana atau dalam pembuatan akta pihak atau akta relas, dan Notaris secara sadar, sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan (penghadap) melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Jika hal ini dilakukan disamping merugikan Notaris, para pihak, dan pada akhirnya orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, diberi sebutan sebagai orang yang senantiasa melanggar hukum.⁶³

Aspek lainnya yang perlu untuk dijadikan batasan yang dilanggar oleh Notaris harus diukur berdasarkan UUJN, artinya apakah perbuatan yang dilakukan oleh Notaris melanggar pasal-pasal tertentu dalam UUJN, karena ada kemungkinan menurut UUJN bahwa akta yang bersangkutan telah sesuai dengan UUJN, tapi menurut pihak penyelidik perbuatan tersebut merupakan suatu tindak pidana. Dengan demikian sebelum melakukan penyelidikan lebih lanjut, lebih baik meminta pendapat dari mereka yang mengetahui dengan pasti dari para Notaris mengenai hal tersebut, dari organisasi jabatan Notaris. Pemidanaan terhadap Notaris dapat saja dilakukan dengan batasan, jika:⁶⁴

⁶³ *Ibid.*, hal. 29

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 30

1. Ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahir, formal, dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) para penghadap untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana;
2. Tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notairs yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN.
3. Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan sutan Notaris, dalam hal ini Majelis pengawas Notaris.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN, kode etik jabatan notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP. Jika tindakan Notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tapi jika ternyata berdasarkan UUJN dan penilaian dari Majelis Pengawas Notaris bukan suatu pelanggaran, maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai sebuah akta harus didasarkan pada UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Terjadinya pemidanaan terhadap Notaris berdasarkan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sebagai keluaran dari pelaksanaa tugas jabatan atau kewenangan Notaris, tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan

dengan tata cara pembuatan akta dan hanya berdasarkan KUHP saja, menunjukkan telah terjadinya kesalahpahaman atau penafsiran terhadap kedudukan Notaris dan akta Notaris sebagai alat bukti dalam Hukum Perdata.⁶⁵

Sanksi pidana merupakan ultimum remedium, yaitu obat terakhir, apabila sanksi atau upaya-upaya pada cabang hukum lainnya tidak mempan atau dianggap tidak mempan. Oleh karena itu penggunaannya harus dibatasi. Kalau masih ada jalan lain, janganlah menggunakan hukum pidana. Pemeriksaan atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris harus dilakukan pemeriksaan yang holistic-integral, dengan melihat aspek lahiriah, formal, dan material akta Notaris, dan pelaksanaan tugas jabatan Notaris sesuai wewenang Notaris, di samping berpijak pada aturan pada aturan hukum yang mengatur tindakan pelanggaran yang dilakukan Notaris, juga perlu dipadukan dengan realitas praktik Notaris.⁶⁶

Menurut Meijes diperlukan adanya kesalahan besar (*hard schuldrecht*) untuk perbuatan yang berkaitan dengan pekerjaan dibidang ilmu pengetahuan (*wetenschappelijke arbeiders*) seperti Notaris. Notaris bukan tukang membuat akta atau orang yang mempunyai pekerjaan membuat akta, tapi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya didasari atau dilengkapi berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh Notaris dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris mempunyai kedudukan sebagai alat bukti, dengan

⁶⁵ *Ibid.*, hal.30

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 31

demikian Notaris harus mempunyai *capital intellectual* yang baik dalam menjalankan tugas jabatannya. Pemeriksaan terhadap Notaris kurang memadai jika dilakukan oleh mereka yang belum mendalami dunia Notaris, artinya mereka yang akan memeriksa Notaris harus dapat membuktikan kesalahan besar yang dilakukan Notaris secara intelektual, dalam hal ini kekuatan logika (hukum) yang diperlukan dalam memeriksa Notaris, bukan logika kekuatan (berarti kekuasaan) yang diperlukan dalam memeriksa Notaris.

Berdasarkan teori pertanggungjawaban hukum, kasus Notaris Abdul Moethalib Wahab di atas merupakan pertanggungjawaban individu, perbuatan notaris tersebut terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris diatur dalam KUHP, apabila notaris melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sebagaimana dimaksud ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) KUHP “ maksud untuk menggunakannya sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain menggunakan surat tersebut.” Dan ketentuan dalam Pasal 266 ayat (1) *Juncto* Pasal 55 KUHP “turut serta memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik oleh Notaris harus dilakukan dengan sengaja”. Maka, notaris harus bertanggung jawab secara pidana.⁶⁷ Adapun syarat seorang Notaris dapat disebut bertanggungjawab dengan tindak pidana yaitu:

⁶⁷ Mochamad Syafrizal Bashori, Pertanggungjawaban Pidana Bagi Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Supremasi*, Volume 6, Nomor 2 (2016), hal.39-40.

1. Dipandang dari sudut subjektif, ada 2 syaratnya:
 - a. Adanya hubungan batin (kesengajaan) dengan tindak pidana yang hendak diwujudkan, artinya kesengajaan dalam berbuat diarahkan pada terwujudnya tindak pidana. Disini, sedikit atau banyak ada kepentingan untuk terwujudnya tindak pidana.
 - b. Adanya hubungan batin (kesengajaan) seperti mengetahui antara dirinya dengan peserta lainnya dan bahkan dengan apa yang diperbuat oleh peserta lainnya.
 2. Dipandang dari sudut objektif, ialah bahwa perbuatan orang itu ada hubungan dengan terwujudnya tindak pidana, atau dengan kata lain wujud perbuatan orang itu secara objektif ada perannya/pengaruh positif baik besar atau kecil, terhadap terwujudnya tindak pidana.
- Sebaliknya menurut ajaran yang kedua ini yaitu objektif, yang menitikberatkan pada wujud perbuatan apa serta sejauh mana peran dan andil serta pengaruh positif dari wujud perbuatan itu terhadap timbulnya tindak pidana yang dimaksudkan, yang menentukan seberapa berat tanggungjawab yang dibebannya terhadap terjadinya tindak pidana.⁶⁸ Untuk dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, seorang notaris harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
1. Melakukan tindak pidana. Dalam hal ini, seorang notaris diduga melakukan tindak pidana yang menyebabkan terbitnya akta notaris yang didasarkan pada keterangan palsu. Tanpa adanya tindak pidana, tidak

⁶⁸ Adami Chazawi, 2008, *Pelajaran Hukum Pidana (Percobaan & Penyertaan)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 75.

mungkin seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan hukum pidana.

2. Memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab. Untuk dapat diminta pertanggungjawaban dibawah hukum pidana, seorang notaris harus memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa salah satu syarat untuk adanya kesalahan dalam arti luas adalah, adanya kemampuan bertanggung jawab, yang hakikatnya merupakan keadaan batin pelaku, yaitu keadaan batin yang sedemikian rupa sehingga menjadi dasar pemberian sanksi pidana. Hal ini berarti, seseorang dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana apabila orang tersebut dianggap mampu bertanggung jawab. Ketentuan ini juga berlaku bagi notaris, artinya seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab, dan apabila ia berkehendak, mempunyai tujuan dan kepentingan untuk terwujudnya tindak pidana tersebut.
3. Dengan kesengajaan atau kealpaan. Tindak pidana yang dilakukan seorang notaris dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu dapat berupa kesengajaan atau kealpaan. Untuk dapat diminta pertanggungjawaban pidana, seorang notaris harus mempunyai kesalahan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kealpaan. Dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu, seorang notaris mungkin dapat saja secara sengaja

turut serta dalam pembuatan akta tersebut. Namun apakah sikap batinnya dia menghendaki terwujudnya suatu tindak pidana tersebut. Dalam hal ini, notaris tersebut menghendaki dilakukannya tindak pidana (pemalsuan) serta menyadari dan mengetahui akibat perbuatannya, yang tentu saja merugikan pihak lain dan hal ini harus dapat dibuktikan. Selain itu, seorang notaris bisa saja lalai ketika membuat akta notaris. Misalnya, notaris tidak teliti/hati-hati dalam memeriksa alat bukti yang diperlihatkan para pihak/penghadap atau tidak berhati-hati dalam menanggapi keterangan para pihak/penghadap.

4. Tidak ada alasan pemaaf. Seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika tidak ada alasan pemaaf. Apabila dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu yang diduga melibatkan notaris, tidak ditemukan adanya alasan pemaaf dalam diri notaris yang bersangkutan, maka ia dapat diminta pertanggungjawaban pidana.

Adanya pertanggungjawaban pidana diperlukan syarat bahwa pembuat mampu bertanggung jawab. Tidaklah mungkin seseorang dapat dipertanggungjawabkan apabila ia tidak mampu bertanggung jawab.⁶⁹ Berdasarkan Pasal 44 KUHP dan dari beberapa pendapat sarjana hukum,

⁶⁹ Deni Supriyadi, Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pengrusakan Polsek Metro Kibang Lampung Timur (Studi Putusan Nomor 73/Pid.B/2007/PN.Skd), Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, 2013, hal.27.

Moeljatno menyimpulkan bahwa untuk adanya kemampuan bertanggung jawab harus ada:⁷⁰

1. Kemampuan untuk membeda-bedakan antara perbuatan yang baik dan yang buruk, sesuai dengan hukum dan yang melawan hukum
2. Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tadi.

Pertanggungjawanan pidana merupakan penilaian yang dilakukan setelah dipenuhinya seluruh unsur tindak pidana atau terbuktinya tindak pidana. Penilaian dilakukan secara objektif dan subjektif, penilaian secara objektif berhubungan dengan pembuat dengan norma hukum yang dilanggarinya, sehingga berkaitan dengan perbuatan dan nilai-nilai moral yang dilanggarinya.⁷¹ Pertanggungjawaban pidana lahir dengan diteruskannya celaan (*verwijibaarheid*) yang objektif terhadap perbuatan yang dinyatakan sebagai tindak pidana berdasarkan hukum pidana yang berlaku, dan secara subjek kepada pembuat yang memenuhi persyaratan untuk dapat dikenai pidana karena perbuatannya.⁷² Pertanggungjawaban pidana sebagai sebuah konsepsi berbeda dengan syarat pertanggungjawaban pidana yang meliputi ketidakmampuan bertanggungjawab, kesalahan dan tidak adanya alasan pemaaf.⁷³

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ Agus Rusianto, 2016, *Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana (Tinjauan Kritis Melalui Konsistensi antara Asas, Teori dan Penerapannya)*, Prenamedia Group, Jakarta, hal. 14.

⁷² H.Dwidja Priyanto, 2017, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Dalam Kebijakan Legalitas*, Kencana, Depok, hal. 29.

⁷³ Fahmi Tanjung, 2019, *Konstruksi Pertanggungjawaban Pidana Paguyuban (Analisis Melalui Pendekatan Teori-teori Korporasi)*, Media Sahabat Cendikia, Surabaya, hal. 14.

Ada beberapa alasan dalam hukum pidana yang dapat dijadikan dasar bagi hakim untuk tidak menjatuhkan hukuman/pidana kepada para pelaku atau terdakwa yang diajukan ke pengadilan karena telah melakukan suatu tindak pidana. Alasan-alasan tersebut dinamakan alasan penghapus pidana. Alasan penghapus pidana adalah peraturan yang terutama ditujukan kepada hakim. Peraturan ini menetapkan dalam keadaan apa seorang pelaku, yang telah memenuhi perumusan delik yang seharusnya dipidana, tidak dipidana. Hakim menempatkan wewenang dari pembuat undang-undang untuk menentukan apakah telah terdapat keadaan khusus seperti dirumuskan dalam alasan penghapus pidana. Alasan-alasan penghapus pidana ini adalah alasan-alasan yang memungkinkan orang yang melakukan perbuatan yang sebenarnya telah memenuhi rumusan delik, tetapi tidak dipidana. Berbeda halnya dengan alasan yang dapat menghapuskan penuntutan, alasan penghapus pidana diputuskan oleh hakim dengan menyatakan bahwa sifat melawan hukumnya perbuatan hapus atau kesalahan pembuat hapus, karena adanya ketentuan undang-undang dan hukum yang membenarkan perbuatan atau yang memaafkan pembuat.⁷⁴

Tanggung jawab notaris di dalam UUJN dimaksudkan sebagai keterikatan notaris terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, dalam pengertian bahwa semua perbuatan notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan

⁷⁴ Risan Izaak, “Penerapan Alasan Penghapus Pidana Dan Pertimbangan Hukumnya (Studi Kasus Putusan MA RI. No. 103.K/Pid/2012, dan Putusan MA, RI No. 1850.K/Pid/2006)”, *Jurnal Lex Crimen*, Volume V, Nomor. 6, Agustus 2016, hal. 131.

secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya. Pada saat akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dikemudian hari bermasalah atau menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta, maka dalam hal ini notaris tidak bisa langsung dipersalahkan atau diminta pertanggung jawabannya, karena akta notaris tersebut adalah merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat notaris, melainkan isi akta merupakan perbuatan para pihak dan bukan perbuatan atau tindakan notaris.⁷⁵

Notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam bentuk akta otentik atau akta notaris. Pihak yang merasa dirugikan dan yang hendak menuntut notaris tersebut terlebih dahulu harus dapat membuktikan beberapa hal berikut ini :

1. Adanya derita kerugian.
2. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari notaris terdapat hubungan kausal.
3. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada notaris yang bersangkutan.

Definisi dari sebuah tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jikalau terjadi apa-apa maka seseorang boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan. Sedapat mungkin notaris harus berupaya mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari para pihak adalah

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Suyanto,SH. Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Semarang, 02 November 2023.

yang sebenarnya. Notaris dapat memperoleh keterangan-keterangan tersebut dari orang-orang yang dikenalnya dan dipercayainya atau dapat melihat bukti identitas dari para pihak, akan tetapi apabila ternyata segala keterangan yang diberikan oleh para pihak tersebut adalah tidak benar, maka semuanya itu bukanlah tanggung jawab dari notaris karena notaris hanya bertanggung jawab atas kebenaran formil yang telah diberikan oleh para pihak.⁷⁶

Tanggung jawab etis notaris berkaitan dengan norma moral yang merupakan ukuran bagi notaris untuk menentukan benar-salahnya atau baik-buruknya tindakan yang dilakukan dalam menjalankan profesinya. Tanggung jawab ini meliputi 3 (tiga) hal yaitu:⁷⁷

1. Bilamana tindakan tersebut dilakukan dalam keadaan kemampuan akal budinya berfungsi secara normal.
2. Dalam hal notaris melakukan pelanggaran dengan kemauan bebas.
3. Adanya kesengajaan dengan maksud jahat yang dilakukan notaris dan akibatnya menimbulkan kerugian.

Hakikatnya, moral berkaitan erat dengan etika, yang mempunyai 2 (dua) makna. Pertama, sebagai suatu kumpulan mengenai penilaian terhadap perbuatan manusia. Kedua, bersifat etik yang digunakan untuk perbuatan-perbuatan manusia mengenai nilai-nilai dan norma-norma etis yang bersifat susila dan harus ditunjang oleh integritas moral yang tinggi. Hal ini tertuang

⁷⁶ Muhammad Ali, *Op. Cit.*, H.139

⁷⁷ Sarihartati, 2018, Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, Medan, hal.90

dalam peraturan jabatan notaris.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan tanggungjawab pengganti terhadap kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya sama dengan notaris penunjuknya. Notaris Abdul Moethalib Wahab di atas merupakan pertanggungjawaban individu, perbuatan notaris tersebut terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris diatur dalam KUHP, apabila notaris melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sebagaimana dimaksud ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) KUHP. Notaris Abdul Moethalib Wahab harus bertanggung jawab secara pidana penjara selama 10 bulan. Hal ini membuktikan bahwa Notaris tidak kebal hukum, Notaris sama seperti masyarakat biasa yang harus patuh terhadap Hukum dan Undang-Undang. Notaris yang terbukti sah bersalah secara pidana dan memiliki kekuatan hukum tetap tidak dapat serta merta di berhentikan secara tidak hormat oleh Menteri Hukum dan HAM karena adanya ketidakpastian di dalam peraturan Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. seperti yang termuat dalam Pasal 12 dan 13 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Hal ini dikarenakan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak ada aturan yang menjelaskan mengenai sanksi apabila Notaris dijatuhi ancaman hukuman pidana kurang dari lima tahun sehingga memberikan peluang bagi Notaris untuk dapat menjadi Notaris kembali.

C. Contoh Akta/Litigasi Yang Berkaitan

AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI

Nomor : 23

Pada hari ini Kamis, tanggal duapuluhan enam April dua ribu duapuluhan tiga (26-04-2023), pukul sepuluh lewat tigapuluhan (10.30) Waktu Indonesia Barat; -----

Berhadapan dengan INDRA KUSUMA, sarjana hukum----- berdasarkan surat Penetapan Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Semarang tanggal 1 nomor 111, diangkat sebagai notaris pengganti yang mengantikan AMIN SYARIF, sarjana hukum, notaris di Kabupaten Pemalang,-----

dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini ---

I. **Bapak WIDURI NORMANTIO**, lahir di Pemalang, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuhpuluh tiga (11-05-1973), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Pemalang, Jalan Ahmad Yani, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Purwoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374525125730004; ----- yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam

akta ini telah tanpa mendapat persetujuan istri karena sudah meninggal dunia (akta kematian terlampir)-----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK PERTAMA**". -----

II. Nyonya Sri Muftia, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluhan satu Januari seribu sembilan ratus tujuhpuluhan dua (21-01-1972), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Pemalang, Jalan Mandala III nomor 77, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Mulyoharjo, Kecamatan Comal;, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374072201720005; -----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK KEDUA**". -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan kepada saya, Notaris: -----

a. Bawa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertifikat; -----

- **Hak Milik 96/ Pemalang** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10/04/2012 terdaftar atas nama **WIDURI NORMANTIO** dengan Luas Hasil Ukur ± luas tanah 1328 m² (Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di Propinsi Jawa Tengah,

Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Kelurahan Purwoharjo dan segala sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (untuk selanjutnya disebut **“Tanah dan Bangunan”**); -----

b. Bawa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu seluas ± 1328 M² (kurang lebih Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) sebagaimana yang tertera dalam sertifikat tersebut diatas, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----
c. Bawa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari Pihak Pertama. -----

d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri, akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan

Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam bentuk sertifikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni). -----

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli (**“Perjanjian”**) dengan syarat - syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- **Pasal 1** -----

----- **H A R G A** -----

1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah)** yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut: -----

a. Sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah)** telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap dan cukup sebelum penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri; -----

b. Sisanya sebesar **Rp. 500.000.000,- (limapuluhan juta Rupiah)** akan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan 3 kali cicilan maksimal selama 3 (tiga) tahun dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai bukti pelunasan. -----

Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab apapun menolak atau tidak mau menerima pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah Republik Indonesia, dengan meminta atau memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, dan semua biaya yang berkaitan dengan konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung dari uang yang dititipkan tersebut. -----

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh

Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari, adalah tidak sah. -----

3. Perjanjian ini tetap berlaku untuk digunakan para ahli waris jika pihak penjual maupun pembeli meninggal dunia -----

Pasal 2 -----

J A M I N A N -----

- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua sebagai berikut: -----

a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan Bangunan; -----

b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain;

c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat maka Pihak Pertama, dengan ini mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya; -----

d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya biaya

lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan Tanah dan Bangunan; -----

e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----

f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; -----

g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut. -----

Pasal 3

K U A S A

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, memberi kuasa

kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan. -----

2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa - kuasa yang tercantum dalam atau diberikan berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan sebagai demikian selama Perjanjian berlaku, kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan/atau peraturan-peraturan lainnya. -----

----- **Pasal 4** -----

----- **PAJAK DAN BIAYA** -----

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi- tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk membayar Pajak dan bea tersebut sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----
2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama. -----

Pasal 5

LAIN – LAIN

Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang-----

Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dinyatakan tidak “clear”, maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. -----

Pasal 6

D O M I S I L I

Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaanya,
para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang
tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri
Kabupaten Pemalang -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Pemalang, pada hari,
tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada
bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya NUNUNG DIYAH WIDAYANTI, Sarjana Hukum
lahir di Kabupaten Pemalang, pada tanggal 08 Februari 1988,
Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di
Mulyoharjo, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004,
Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu
Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----
2. Nyonya ANIK KUSUMAWATI, Sarjana hukum, lahir di
Pemalang, pada tanggal 08 Juni 1979, Warga Negara
Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Gedangan,
Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa
Purwoharjo, Kecamatan Comal, pemegang Kartu Tanda
Penduduk nomor 3322134806690003. -----

Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada
para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap,
para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.

Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.

(WIDURI NORMANTIO)

(SRI MUFTIA)



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Tugas dan wewenang Notaris Pengganti adalah Notaris pengganti memiliki tugas, dan wewenang yang sama dengan Notaris yang digantikan atau Notaris Penunjuk. Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwewenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh Undang-Undang.
2. Tanggung jawab Notaris Pengganti apabila ada kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya sama dengan notaris penunjuknya. Notaris Abdul Moethalib Wahab di atas merupakan pertanggungjawaban individu, perbuatan notaris tersebut terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris diatur dalam KUHP, apabila notaris melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sebagaimana dimaksud ketentuan

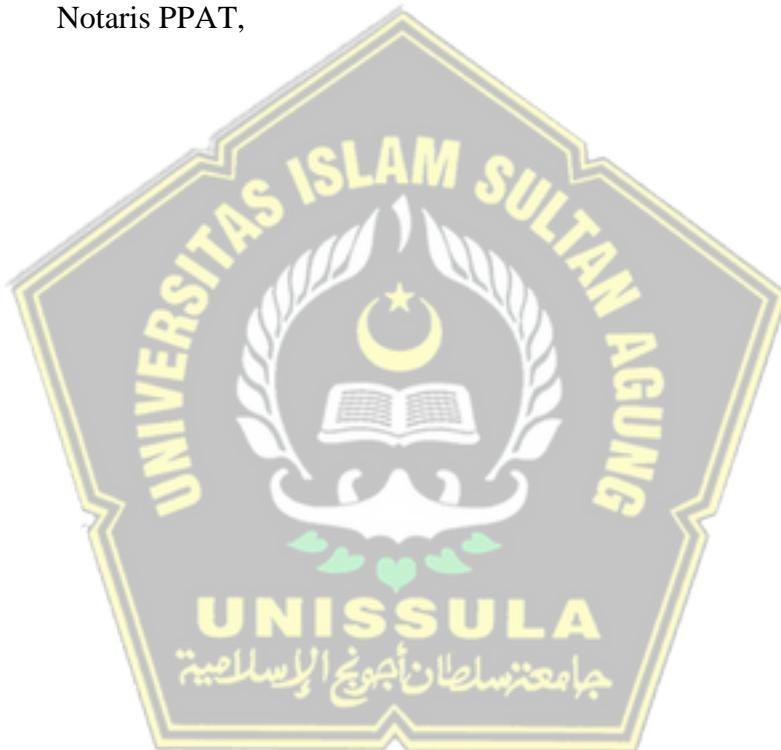
pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) KUHP. Notaris Abdul Moethalib Wahab harus bertanggung jawab secara pidana penjara selama 10 bulan. Hal ini membuktikan bahwa Notaris tidak kebal hukum, Notaris sama seperti masyarakat biasa yang harus patuh terhadap Hukum dan Undang-Undang. Notaris yang terbukti sah bersalah secara pidana dan memiliki kekuatan hukum tetapi tidak dapat serta merta di berhentikan secara tidak hormat oleh Menteri Hukum dan HAM karena adanya ketidakpastian di dalam peraturan Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. seperti yang termuat dalam Pasal 12 dan 13 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Hal ini dikarenakan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak ada aturan yang menjelaskan mengenai sanksi apabila Notaris dijatuhi ancaman hukuman pidana kurang dari lima tahun sehingga memberikan peluang bagi Notaris untuk dapat menjadi Notaris kembali.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Kepada Pemerintah agar membuat perturan perundang-undangan yang tegas, khusus, tersinergi mengatur tentang Notaris dalam hal melakukan tindak pidana, hal dapat dilakukan agar pemberian hukuman dapat efektif dan maksimal.

2. Kepada Notaris, hendaknya dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku baik UUJN maupun UU atau ketentuan lain, serta jangan melanggar ketentuan yang berlaku.
3. Kepada Masyarakat agar memahami pentingnya menjaga hak kepemilikan atas tanah dengan melibatkan para pihak terkait seperti Notaris PPAT,



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

B. Buku

- A. Kohar, 1993, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung.
- Abdul Kadir Muhammad., 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Adami Chazawi, 2008, *Pelajaran Hukum Pidana (Percobaan & Penyertaan)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta..
- Adjie, Habib, 2007, *Hukum Notariat Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Adjie, Habib, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Agus Rusianto, 2016, *Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana (Tinjauan Kritis Melalui Konsistensi antara Asas, Teori dan Penerapannya)*, Prenamedia Group, Jakarta.
- Budi Untung, 2001, *Visi Global Notaris*, ANDI, Yogyakarta.
- Chidir, Ali, 2007, *Badan Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit., 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta.
- Fahmi Tanjung, 2019, *Konstruksi Pertanggungjawaban Pidana Paguyuban (Analisis Melalui Pendekatan Teori-teori Korporasi)*, Media Sahabat Cendikia, Surabaya.
- G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Ghofur, Abdul, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press. Yogyakrta.
- H.Dwidja Priyanto, 2017, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Dalam Kebijakan Legalitas*, Kencana, Depok.
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*, Mandar maju, Bandung.
- Habib Adjie, 2011, *Majelis Pengawas Daerah Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris di Indonesia (Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan UU No. 30 Tahun 2004)*, Refika Aditama, Bandung, hal. 14
- Hadi Darus, M. Lutfhan, 2017, *Hukum Notariat dan tanggung jawab jabatan notaris*, UII Press, Yogyakarta.
- Harahap, M. Yahya, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ibrahim, Johnny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Cetakan II, Banyumedia Publishing, Malang.
- Indra Iswara, 2020, *Profesi Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Islam*, Maktabah Muslim Sunni, Kediri.
- Jaifurrachman, Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 251
- Liliana Tedjasaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris (Dalam Penegakan Hukum Pidana)*, Bigraf Publishing, Yogyakarta.
- M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Ngadino. 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang.
- Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center for Documentation and Studies of Business Law*, Yogyakarta.
- Oemar Moechthar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga, Surabaya.
- Paulus Hadisoerprasto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Paulus J. Soepratignya, 2012 ,*Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993 , *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Cetakan Kedua), Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Tedjosaputro, Liliana, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Grafika, Yogyakarta .
- Ulganef, 2008, *Metode Penelitian Sosial dan Bisnis*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Victor. M. Situmorang, dkk, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.

Widiyono, 2004, *Wewenang Dan Tanggung Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor.

C. Jurnal dan Karya Ilmiah

Ariy Yandillah, Sihabudin, Herlin Wijayanti. “TANGGUNG JAWAB NOTARIS PENGGANTI TERKAIT PEMBUATAN AKTA NOTARIS YANG MERUGIKAN PARA PIHAK AKIBAT.” Dalam *Jurnal hukum* (2015) hal.2. url: <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1195/1181>

Ary Yuniastuti, Jawade Hafidz, 2017, Tinjauan Yuridis Kebatalan Akta dan Pertanggungjawaban Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 .

Deni Supriyadi, Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pengrusakan Polsek Metro Kibang Lampung Timur (Studi Putusan Nomor 73/Pid.B/2007/PN.Skd), *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, 2013.

Erina Permatasari, Lathifah Hanim, 2017, Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3.

Henny Saida Flora. 2012. “Tanggung Jawab Notaris Pengganti Dalam Pembuatan Akta”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. XIV57.

Melinda, “Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir”, dalam *Lentera Hukum*, Volume 5 Issue 2 (2018), <https://doi.org/10.19184>

Mochamad Syafrizal Bashori, Pertanggungjawaban Pidana Bagi Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Supremasi*, Volume 6, Nomor 2 (2016),

Mudofir Hadi, Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim *Jurnal Varia Peradilan*, Tahun VI Nomor 72.

Nawaaf Abdullah, Munsyarif Abdul Chalim,2017, Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.

Paulus Efendi Lotulung, Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya,*Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia*, Edisi April, 2002.

Risan Izaak, “Penerapan Alasan Penghapus Pidana Dan Pertimbangan Hukumnya (Studi Kasus Putusan MA RI. No. 103.K/Pid/2012, dan

Putusan MA, RI No. 1850.K/Pid/2006)"", *Jurnal Lex Crimen*, Volume V, Nomor. 6, Agustus 2016.

Rizki Nurmayanti , Akhmad Khisni, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Sarihartati, 2018, Peranan Notaris Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, Medan.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

KUHPerdata

KUHPidana

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

E. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Suyanto,SH. Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Semarang, 02 November 2023.

F. Internet

<https://medianotaris.com/>

