

ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MEMBUAT DAN MENYIMPAN MINUTA AKTA MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

Edy Sumarno

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107,
Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Wawan Susilo

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107,
Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

Siti Maisaroh

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo
Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze the implementation of notaries' responsibilities and obligations in making and storing minutes of deeds in accordance with notarial protocols and to determine the legal consequences for notaries who are negligent in storing minutes of deeds. In compiling this thesis, the author used the method of searching, digging, collecting data or sources of knowledge that currently exist. Then the data is analyzed using qualitative descriptive techniques, namely analyzing it by describing it broadly, completely and sequentially, then presenting it in a logical and systematic form. The results of normative juridical research are discussed by the author to answer all problem formulations. Then conclusions are drawn inductively, namely from general matters to specific matters regarding the problem being researched. From the results of this research, the author concludes that first, the Notary is responsible for making and storing minutes of the deed with the aim of maintaining the authenticity of a deed in its original form, so that if there is forgery or misuse of the grosse, copy or quotation, it can be immediately identified easily by matching it with the original. Second, when storing deed minutes by a notary, the procedures for storing them are not explained in the provisions of the Law on the Position of Notaries. If the Notary violates the provisions of the Notary Position Law, the Notary will be subject to civil sanctions and administrative sanctions based on the Notary Position Law.

Keywords: Notary, Deed Minutes, Notary Position Law.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi tanggung jawab dan kewajiban notaris dalam membuat dan menyimpan minuta akta yang sesuai dengan protokol notaris dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap notaris yang lalai dalam menyimpan minuta akta. Penulis dalam menyusun penelitian ini menggunakan metode mencari, menggali, mengumpulkan suatu data atau sumber pengetahuan yang ada pada saat ini. Kemudian data tersebut dianalisis dengan teknik deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa dengan menggambarkan secara luas, lengkap, dan runtun, lalu dituangkan dalam bentuk logis dan sistematis. Hasil dari penelitian yuridis normatif yang dibahas oleh penulis untuk menjawab semua rumusan masalah. Kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus mengenai masalah yang sedang diteliti. Dari hasil penelitian ini penulis menyimpulkan bahwa pertama, Notaris bertanggung jawab dalam membuat dan menyimpan minuta akta dengan tujuan menjaga keotentikan suatu akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya. Kedua, dalam penyimpanan minuta akta oleh notaris tidak dijelaskan tentang bagaimana prosedur penyimpanannya dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut, maka akibatnya Notaris dijatuhkan sanksi perdata dan sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut.

Kata Kunci: Notaris, Minuta Akta, Undang-Undang Jabatan Notaris.

A. PENDAHULUAN

Suatu jabatan yang diberikan oleh negara kepada seseorang memiliki sebuah tanggung jawab yang besar, karena dalam melaksanakan jabatan tersebut negara akan memberikan sebuah aturan yang tentu saja akan dilengkapi dengan sanksi-sanksi tegas apabila aturan tersebut dilanggar. Tidak hanya dengan aturan, negara juga membentuk instansi atau lembaga sebagai sarana pengawas bagi orang yang mengemban jabatan tersebut.

Notaris merupakan satu jabatan yang diberikan oleh negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dimana ia menjalankan sebagian tugas negara, terutama di bidang hukum perdata berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan, perjanjian, dan penetapan berdasarkan peraturan perundang-undangan oleh yang berkepentingan bermaksud untuk diterapkan 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 kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹

Berkaitan dengan akta autentik, notaris harus menjaga keaslian akta yang dibuatnya. Jika kemudian hari terjadi masalah terhadap akta tersebut, maka notaris harus bertanggung jawab.

Akta Otentik merupakan salah satu dokumen yang disebut minuta akta, sehingga minuta akta dibuat dan dipersiapkan oleh notaris yang nantinya minuta akta tersebut menjadi dokumen/arsip negara yang harus dirawat dan disimpan dengan baik agar tidak sampai hilang atau rusak. Akta yang dibuat notaris dapat menjadi kepastian hukum atas harta benda, hak dan kewajiban seseorang.²

Tujuan akta tersebut apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan, sehingga akta tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat.

Minuta akta wajib disimpan oleh notaris, diberi nomor bulan dan dimasukkan ke dalam buku daftar akta notaris serta diberi nomor repertorium. Namun, terhadap minuta akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali yang merupakan asli akta yang dikeluarkan oleh notaris, kemudian diserahkan kepada para pihak yang berkepentingan. Namun, notaris tidak diwajibkan untuk menyimpannya.

¹Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 Ayat (1).

²M. Lutfhan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris* (Yogyakarta: UII Press, 2017), h. 4.

Pasal 16 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menjelaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris wajib membuat akta dalam bentuk minuta akta sebagai bagian dari Protokol Notaris untuk menjaga keotentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui secara mudah untuk mencocokkan dengan aslinya.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat dilihat bahwa Notaris Penyimpan Protokol perlu bertindak hati-hati dalam menyimpan setiap protokol yang diserahkan kepadanya, misalnya dengan menyimpan di tempat yang aman dan bebas dari bahaya pencurian, bahaya kebakaran, suhu yang lembab, dan bahaya binatang-binatang yang dapat merusak akta, agar dokumen tersebut tidak hilang, rusak, dan musnah.³

Keadaan memaksa tentu tidak dapat dihindari oleh notaris jika minuta akta yang disimpan musnah, hilang atau bahkan rusak yang disebabkan bencana alam gempa dan

tsunami di Aceh pada tahun 2004. Kantor-kantor notaris ada yang hancur bahkan ada yang musnah yang mengakibatkan minuta akta yang disimpan selama ini rusak bahkan ada juga minuta akta yang hilang dibawa air tsunami.

Namun, ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menjelaskan bagaimana cara menyimpannya. Oleh karena itu, bagi notaris yang tidak dapat menyimpan minuta aktanya dengan baik akan menimbulkan akibat hukum terhadap kesalahan atau ketidakcermatan dalam menyimpan minuta aktanya.

Dikarenakan tidak ada aturan undang-undang tentang tata cara penyimpanan minuta akta, mengakibatkan notaris dalam melakukan kewajiban penyimpanan terhadap arsip negara tersebut tidak mempunyai prosedur baku dalam melaksanakan kewajibannya, yang akhirnya mengakibatkan Protokol Notaris rentan terjadi kerusakan, kehilangan bahkan musnah sehingga notaris tersebut harus bertanggung jawab akibat ketidakcermatan dalam penyimpanan minuta akta tersebut.

Arif mengemukakan bahwa notaris ketika bekerja dalam profesinya memberikan pelayanan kepada masyarakat, maka penting untuk tunduk terhadap peraturan yang ada.⁴ Hal tersebut dengan

³Mohamat Riza Kuswanto, "Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia". *Jurnal Repertorium*, Vol. IV No. 2, (Juli-Desember 2017), h. 64.

⁴Arif Jufri, *Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Notaris terhadap*

tujuan agar notaris bekerja tidak hanya untuk kepentingannya sendiri tetapi untuk kepentingan masyarakat umum.

Akhir-akhir ini seringkali terdengar berita, banyak notaris yang terjerat permasalahan hukum baik permasalahan perdata maupun pidana terkait minuta akta yang dibuatnya. Oleh karena itu, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MEMBUAT DAN MENYIMPAN MINUTA AKTA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS.”**

B.RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah ini adalah merupakan bahan penelitian bagi peneliti dikandung maksud di dalamnya perlu dilakukan langkah-langkah untuk mencari jawabannya sehingga para pembaca menemukan jawaban dari masalah tersebut, adapun rumusan masalah yang sedang di teliti sebagai berikut.

1. Bagaimana akibat hukum jika notaris membuat akta pembatalan perjanjian secara sepihak?

2. Bagaimana sanksi terhadap notaris jika melakukan kelalaian hilang atau rusaknya akta yang sudah dibuat?

C.METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan metode mencari, menggali, mengumpulkan suatu data atau sumber pengetahuan yang ada pada saat ini. Masalah yang akan dikaji akan dikembalikan terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris serta aturan-aturan lain.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu primer dan sekunder. Adapun data-data dalam penulisan ini antara lain, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer

Sumber data yang sifatnya mengikat, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang mempunyai keterikatan dengan penelitian ini, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- 3) Kode Etik Notaris.
- 4) Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Salah satu sarana untuk mengembangkan pola pikir mahasiswa untuk melengkapi data primer pada penelitian ini yang dilengkapi dari buku-buku literatur hukum, jurnal hukum, karya tulis, dan kamus hukum.

3 Prosedur Pengumpulan Data

Untuk mengetahui prosedur pengumpulan data yang diperlukan dari penelitian ini, maka terdapat beberapa cara prosedur pengumpulan data, yang antara lain yaitu teknik pengumpulan data-data dengan studi kepustakaan dengan membaca, menelaah, mengutip dari buku, literatur-literatur, *website* yang terdapat dalam pasal-pasal peraturan perundang-undangan hukum.

4 Analisa Data

Data yang diperoleh kemudian dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa dengan menggambarkan secara luas, lengkap, dan runtun, lalu dituangkan dalam bentuk logis dan sistematis. Kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus mengenai masalah yang sedang diteliti, serta memberikan saran sebagai jawaban

terhadap masalah yang ada dalam penyelesaian jalan keluarnya.

D. HASIL PENELITIAN

1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta dan Penyimpanan Minuta Akta

Dalam kehidupan bermasyarakat setiap orang saling berinteraksi satu sama lain di dalam hubungan sosial. Manusia dan badan hukum disebut sebagai subyek hukum yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Setiap subyek hukum dapat melakukan tindakan-tindakan hukum sesuai dengan kemampuan serta kewenangannya dalam kehidupan masing-masing. Tindakan hukum tersebut dapat merupakan perbuatan hukum. Tindakan hukum merupakan perbuatan awal munculnya hubungan hukum yang disebabkan karena ada ketertarikan lebih dari satu subyek hukum dalam kehidupan sehari-hari.

Hubungan hukum (*Rechtbetrekking*) adalah interaksi antara subyek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum.⁵

Hubungan hukum bisa terjadi antara sesama subyek hukum atau antara subyek hukum dengan barang. Hubungan sesama subyek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan orang lain, antara seseorang dengan badan hukum, dan antara badan hukum dengan badan hukum yang

⁵Ridwan HR, *Hukum Adiministrasi Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), h. 265.

lain. Sedangkan hubungan antara subyek hukum dengan barang berupa hak apa yang dikuasai oleh subyek hukum atas barang tersebut baik barang berwujud maupun barang bergerak atau barang tidak bergerak.⁶

Minuta akta adalah kumpulan beberapa dokumen yang keasliannya terjamin dan bersifat rahasia dan disimpan di kantor Lembaga Kenotariatan. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya wajib berpedoman terhadap aturan hukum yang berhubungan dengan segala tindakan yang akan dilakukan untuk dituangkan ke dalam akta.⁷ Selaku pejabat publik, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik bagi penghadap sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan sesuai ranahnya.

Dalam pembuatan akta otentik dihadapan notaris harus sesuai dengan kepentingan para pihak dan juga harus mengikuti aturan yang berlaku tentu akan memberikan kepastian hukum para pihak. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepentingan, ketertiban, dan jaminan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan akta otentik tersebut. Maka apabila terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

Alasan untuk menyimpan dokumen dan menjaganya agar tetap valid dijelaskan pada

sub bab sebelumnya. Alasannya, tindakan menyimpan minuta akta adalah hak para pihak sebagai akta otentik bagi para pihak, untuk memenuhi tugas notaris, sebagai jaminan keutuhan fisik dan informasi yang terkandung di dalamnya, sebagai pedoman rekonsiliasi yang artinya mencocokkan data dengan beberapa sistem yang berbeda berdasarkan sumber yang sama pada saat mengeluarkan salinan akta. Pemeliharaan juga merupakan kewenangan notaris, sekalipun minuta akta tersebut bukan miliknya.

1. Prosedur Penyimpanan Akta Notaris

Pasal 1 ayat (7) UUJN menjelaskan bahwa dalam membuat akta otentik dihadapan notaris disebut dengan akta notaris, dalam pembuatan akta notaris tersebut harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang sudah ditetapkan dalam UUJN, sementara asli akta notaris dinamakan dengan minuta akta. Salah satu protokol notaris yaitu menyimpan minuta akta, para pihak yang berkepentingan akan diberikan salinan akta tersebut oleh notaris.

Para notaris wajib menyimpan minuta, daftar, repertorium dan klapper mereka dengan cermat dan disimpan di tempat penyimpanan yang mudah dicapai dan aman dari segala kondisi yang mengancam keberadaan minuta akta seperti kebakaran,

⁶Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2016) h. 254.

⁷Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, h. 185.

dimakan rayap, banjir, dan keadaan kahar lainnya.⁸

Dalam penyimpanan minuta akta sebaiknya diletakkan di dalam lemari yang tertutup dan terkunci untuk mencegah kerusakan atau bahkan hilangnya minuta akta tersebut. Alangkah baiknya setiap bulan minuta akta tersebut dijilid, disusun rapi lalu dibundel berdasarkan nomor akta secara urut untuk menghindari hilangnya minuta akta tersebut, sehingga jika sewaktu-waktu minuta akta dibutuhkan untuk keperluan sesuai kebutuhannya tidak akan merasa kebingungan untuk mencari minuta akta tersebut. Akan tetapi, terkadang notaris meremehkan penyimpanan minuta akta dimana minuta akta tersebut merupakan salah satu nyawa jabatan notaris atau arsip negara yang sangat penting untuk notaris itu sendiri.

Lumban Tobing juga berpendapat bahwa dalam penyimpanan minuta akta, notaris harus memastikan keamanannya supaya tidak terjadi kerusakan bahkan kehilangan akibat keadaan tempat penyimpanan yang lembab atau kerusakan akibat dimakan rayap, dan mencegah terjadinya pencurian atas minuta yang tersimpan tersebut. Sekalipun tidak dijelaskan terkait prosedur penyimpanan minuta akta tersebut, akan tetapi notaris harus memperhatikan tata cara penyimpanan yang baik yang dilakukan oleh seseorang dalam menyimpan dokumen penting, harta berharga atau uang.⁹

⁸Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), h. 328.

⁹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), h. 328.

Dalam penyimpanan minuta akta tersebut, notaris wajib menerapkan protokolnya dalam memperlakukan dan mengarsipkan suatu dokumen berharga. Mengingat bahwa publik menaruh kepercayaan yang tinggi terhadap notaris dan Lembaga Kenotariatan bahwa yang bersangkutan mampu menyimpan dan memelihara minuta-minuta tersebut. Dan apabila notaris tersebut pensiun atau dipindah tugaskan, sehingga melalui keputusan Menteri akan ditunjuk notaris lain untuk memegang protokol notaris sesuai aturan yang berlaku. Protokol tersebut akan membuat pihak ahli waris yang pernah menghadap dapat meminta salinan dari minuta akta yang disimpan notaris.

Minuta yang disimpan oleh notaris dalam bentuk jilidan satu bulan yang berisi 50 akta atau kurang. Jika jumlahnya terlalu banyak maka bisa dijilid menjadi beberapa buku yang pada sampulnya wajib ditulis terkait jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatan buku tersebut. Notaris bertanggung jawab dalam membuat akta berupa minuta akta dan mengarsipkannya menjadi bagian dari protokol notaris. Dalam proses pengarsipannya juga belum ada prosedur yang spesifik, tetapi dalam UUJN pasal 16 ayat (1) huruf b menjelaskan bahwa kewajiban dalam

menyimpan minuta akta bertujuan untuk menjaga keotentikan akta.

Jadi pada dasarnya, umur yuridis dilakukan penyimpanan minuta akta dalam kedudukannya sebagai salah satu kelengkapan termasuk bagian dari protokol notaris, sebagai alat bukti yang otentik bagi para pihak yang tercantum dalam akta dan ahli warisnya tentang segala hal yang terdapat dalam akta tersebut, serta dalam bentuk salinan akta diperuntukkan kepada para pihak terkait.¹⁰

Melebihi umur biologis notaris, akta notaris dalam bentuk minuta akta akan selamanya memiliki kekuatan hukum tetap. Sehingga notaris harus menyimpan dan menjaga minuta akta termasuk protokol notaris tersebut.

2. Pembuatan Akta Perjanjian

K.R.M.T Tirtodiningrat berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dijelaskan oleh undang-undang.¹¹

Sementara menurut teori ilmu hukum, hukum perjanjian digolongkan ke dalam hukum tentang diri seseorang dan hukum kekayaan karena hal ini merupakan

perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang. Suatu perjanjian tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPer, antara lain sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.¹²

Jika empat syarat di atas sudah dipenuhi, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Syarat di atas merupakan dasar seseorang dalam membuat perjanjian. Jika salah satu syarat di atas belum terpenuhi, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum atau bisa diminta untuk dibatalkan. Oleh karena itu, setiap perjanjian harus dilengkapi dengan aturan undang-undang dan kebiasaan di suatu tempat tersebut. Berdasarkan pasal ini kebiasaan juga digunakan sebagai sumber hukum selain undang-undang, maka dari itu kebiasaan tersebut dapat menentukan hak dan kewajiban dalam perjanjian. Akan

¹⁰Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), h. 45.

¹¹Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008), h. 43.

¹²R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2007), h. 339.

tetapi, adat kebiasaan tidak menyampingkan atau menyingkirkan undang-undang. Jika kebiasaan tersebut menyimpang dari aturan undang-undang, maka yang digunakan sebagai landasan tetap undang-undang walaupun sudah ada adat istiadat yang mengatur.

Peran notaris dalam membuat akta perjanjian antara para pihak adalah membantu merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Akan tetapi, perjanjian antara para pihak tidak selalu berjalan sesuai dengan kesepakatan keduanya. Dalam keadaan tertentu berbagai hal bisa terjadi, yang berakibat perjanjian tersebut mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak atau pun atas perintah pengadilan.

Menurut ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris sebagai pejabat umum bisa dituntut tanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Apabila suatu hari, akta yang dibuat oleh notaris mengandung sengketa maka hal tersebut perlu dipertanyakan, apakah dalam pembuatan akta tersebut merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan palsu diluar sepengetahuan notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Jika akta yang dibuat oleh notaris mengandung cacat

hukum karena kesalahan notaris sendiri baik karena kelalaian atau kesengajaan, maka notaris tersebut harus bertanggung jawab baik secara moral maupun secara hukum.

Selain itu, sebagai pejabat umum notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya dengan mengkaji tentang status hukum dirinya berdasarkan undang-undang, dan status para pihak yang datang menghadap notaris untuk menghindari dan meminimalisir akibat yang akan menimbulkan sengketa atas akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

3. Pembuatan Akta Pembatalan Secara Sepihak

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih”.¹³

Sementara Prof. Subekti berpendapat “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹⁴

Perjanjian yang sah mengikat para pihak, dan tidak bisa ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Apabila ingin menarik kembali atau membatalkan

¹³Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

¹⁴Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 24 (Jakarta: PT. Intermasa, 1992), h. 151.

harus mendapat persetujuan pihak lainnya, jadi harus diperjanjikan lagi. Akan tetapi, jika terdapat alasan-alasan yang cukup dan bertentangan dengan ketentuan undang-undang, perjanjian bisa ditarik kembali atau bisa juga dibatalkan secara sepihak.¹⁵ Jika membuat akta pembatalan perjanjian juga harus adanya kesepakatan kedua belah pihak, tidak boleh hanya sepihak saja. Hal tersebut akan berakibat batal demi hukum atau pihak yang dirugikan berhak mengajukan pembatalan atas perjanjian kedua pihak tersebut.

Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik harus memperhatikan “adat kebiasaan” juga. Hal tersebut tercantum juga dalam pasal 1339 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “perjanjian-perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”¹⁶

Perjanjian sepihak terhadap suatu perjanjian bisa diartikan dengan salah satu pihak tidak bersedia memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian oleh kedua belah pihak, Akan tetapi pihak lainnya tetap memenuhi prestasi yang telah disepakati dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya. Berdasarkan pasal 1338 ayat (2) bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepihak

kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”¹⁷

Dari pasal tersebut sudah dijelaskan, bahwa perjanjian yang sudah disepakati tidak boleh dibatalkan secara sepihak, jika hal tersebut terjadi maka perjanjian tersebut tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu sendiri. Jika dilihat di dalam pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, sudah jelas mengatur mengenai syarat batal apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke Pengadilan, hal ini bertujuan supaya tidak ada para pihak yang bisa membatalkan perjanjian secara sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kemudian hari.

Salah satu pertimbangan pembatalan perjanjian sepihak bisa dikategorikan dengan perbuatan melawan hukum, karena pembatalan sepihak dianggap tidak didasari dengan alasan yang dibenarkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk bisa dibatalkan, dan juga dapat dikatakan telah melanggar kewajiban hukum yang tidak sesuai di dalam perjanjian yakni agar selalu beritikad baik dan bertindak berdasarkan kepatutan dan asas kehati-hatian. Pemutusan perjanjian sudah diatur di dalam KUHPerdara pasal 1266 yang menjelaskan

¹⁵*Ibid.*

¹⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1339.

¹⁷Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op. Cit*, Pasal 1338.

bahwa dalam hal wanprestasi, pembatalannya harus memintakan kepada hakim (ketua pengadilan). Akan tetapi, apabila pembatalan yang dilaksanakan tidak memenuhi syarat di atas, maka pembatalan tersebut dianggap perbuatan yang melanggar undang-undang, yaitu pasal 1266 KUHPerdata tersebut.

Selain dilihat dari alasan pembatalan perjanjian, jika pembatalan tersebut mengandung kesewenang-wenangan, atau menggunakan posisi dominannya untuk bisa memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) terhadap pihak lawan, sehingga hal tersebut termasuk perbuatan melawan hukum. Karena kesewenang-wenangan atau memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan pihak lawan di luar dari pelaksanaan kewajiban yang tertera dalam perjanjian, bukan termasuk wanprestasi. Namun, lebih ke arah melanggar kewajiban untuk selalu beritikad baik sesuai dengan kesepakatan perjanjian. itikad baik bisa dilihat dari dua tolak ukur, pertama dilihat dari isi perjanjian, apakah hak dan kewajiban para pihak rasional atau tidak, patut atau tidak. Yang kedua dilihat dari pelaksanaan perjanjiannya.

Dalam hal pembuktian unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada pembatalan perjanjian sepihak, seharusnya kembali merujuk pada perspektif teoritis pengertian konsep melawan hukum dalam arti luas, seperti kasus *Lindenbaum vs*

Cohen yang diputus oleh Hakim Hoge Raad, yakni bahwa perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar suatu peraturan tertulis, tetapi juga bisa disebabkan oleh pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar kaidah danusila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan antar warga masyarakat maupun terhadap harta orang lain dan bisa dikatakan bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Suharnoko juga berargumentasi bahwa suatu pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, juga berupa suatu pelanggaran terhadap aturan undang-undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian, harus memperhatikan hubungan sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.¹⁸

Jika dilihat dari dasar pertimbangan konsep perbuatan melawan hukum dalam pembatalan perjanjian sepihak, selain harus dibuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dijelaskan dalam pasal 1365

¹⁸Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 131.

KUHPerdara, yang juga harus diperhatikan apakah pembatalan perjanjian tersebut sudah bebas dari hal-hal yang menghilangkan sifat perbuatan melawan hukumnya. Jadi jika dikaitkan dengan putusan hakim Hoge Raad tahun 1919, pendapat Suharnoko tentang konsep perbuatan melawan hukum bisa diterapkan dalam perkara pembatalan perjanjian secara sepihak, dan salah satu pertimbangan hukumnya bahwa suatu pembatalan secara sepihak dapat dikatakan suatu pelanggaran terhadap kepatutan serta bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat.¹⁹

Undang-undang memberikan wewenang kepada notaris untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak yang datang ke hadapan notaris untuk menyediakan keterangan itu dalam bentuk akta otentik dan agar akta yang dibuat oleh notaris tersebut memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahan.

Faktor-faktor yang bisa menyebabkan akta notaris dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum antara lain:

- a. Ketidaccakapan dalam bertindak;
- b. Cacat dalam kehendak;
- c. Bertentangan dengan Undang Undang;
- d. Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan Baik.

Di dalam pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan syarat materiil dan formil sebuah perjanjian, jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka akan timbul akibat hukum terhadap suatu perjanjian itu. Ketentuan dalam perjanjian terdapat akibat hukum tertentu apabila syarat subjektif dan syarat objektif belum terpenuhi. Apabila syarat subjektif belum terpenuhi, maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh pihak yang berkepentingan. Syarat subjektif dikaitkan dengan ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali, atau pengampu. Untuk mencegah ancaman tersebut, para pihak yang terlibat dapat diminta untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak. Sementara apabila syarat objektif yang belum terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun.²⁰

Akta notaris yang bisa dibatalkan adalah akta yang tidak memenuhi kedua syarat di atas. Pembatalan akta notaris adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari salah satu pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan itu. Sebenarnya ada

²⁰Handi Zulkarnain, 4 Syarat Sahnya Perjanjian/Kontrak menurut Pasal 1320 KUHPerdara, (4 Oktober 2015), terdapat dalam situs <http://rechthan.blogspot.co.id/2015/10/4-syarat-sahnya-perjanjiankontrak.html?m=1>.

¹⁹Ibid

suatu tindakan yang mengandung cacat, namun berdasarkan undang-undang tindakan tersebut menimbulkan akibat hukum seperti yang dimaksud oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul tersebut berdasarkan tuntutan dari pihak lain dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim berdasarkan tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu.

Akibat pembatalan oleh hakim berlaku mundur/surut sampai pada saat tindakan tersebut dilakukan, maka dengan pembatalan itu seakan-akan tidak pernah ada tindakan tersebut. Setelah pernyataan batal oleh hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum. Berbeda halnya apabila pembatalan dilakukan dengan kesepakatan para pihak (secara intern) tidak akan menimbulkan akibat seperti itu, sebab sepakat untuk membatalkan suatu perjanjian yang sudah dibuat, hanya menjangkau masa yang akan datang saja. Untuk selanjutnya pembatalan perjanjian yang sudah disepakati, tidak akan menimbulkan perikatan-perikatan baru.

Berdasarkan pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN merupakan kewajiban pertama, yakni notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terlibat dalam pembuatan hukum. Hal tersebut bertujuan agar tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya memenuhi sifat

berdasarkan pasal tersebut demi kepentingan para pihak yang bersangkutan. Notaris sebagai pihak yang diberi kepercayaan oleh masyarakat yang memberikan keterangan dan rahasia untuk dituangkan dalam akta untuk menjaga kepentingan para penghadap. Apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk, maka dibatalkan di muka pengadilan atau dianggap hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.

4. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dibatalkan Sepihak

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa wanprestasi dapat dikatakan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.²¹ Kalimat “tidak tepat pada waktunya dan kata tidak layak” apabila dikaitkan dengan kewajiban merupakan perbuatan melanggar hukum. Salah satu pihak secara keseluruhan tidak menempatkan atau berbuat sesuatu tidak sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian seharusnya dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan dan halangan apapun, namun pada saat tertentu akan timbul halangan yang dapat digugat oleh salah satu pihak sehingga pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik.

²¹M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Pen. Alumni Bandung, 1992), h. 60.

Muhammad Abdul Kadir mengklarifikasikan ada dua faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi antara lain:

- a. faktor dari luar;
- b. faktor dari dalam diri para pihak.

Faktor dari luar tersebut adalah peristiwa yang diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Sementara faktor dari dalam para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari dalam diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau wanprestasi pihak itu sendiri, serta para pihak sebelumnya sudah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya.²²

Berdasarkan pasal 1338 KUHPPerdata menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa prinsipnya suatu perjanjian tidak bisa dibatalkan secara sepihak, dengan adanya pembatalan tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Pembatalan perjanjian hanya bisa dilakukan jika diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak pada saat membuat perjanjian. Selain itu, penipuan juga bisa menjadi alasan untuk bisa membatalkan perjanjian secara sepihak.

²²Muhammad Abdulkadir, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Citra Aditya Bakti, 2012), h. 12.

Karena berdasarkan pasal 1320 KUHPPerdata suatu perjanjian yang tidak didasarkan syafat subjektif, maka perjanjian bisa dibatalkan. Pembatalan perjanjian tersebut dapat diminta dengan cara:

1. Penuntutan dilakukan secara aktif di muka Pengadilan atau Hakim.
2. Menunggu pihak yang mengajukan pembatalan di muka Hakim. Maka adanya gugatan yang diajukan pihak lawan karena ia tidak memenuhi kesepakatan di dalam perjanjian, ia dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut belum memenuhi syarat subjektif berakibat perjanjian tersebut dibatalkan.²³

Penuntutan secara aktif sesuai yang dijelaskan oleh undang-undang yang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu lima tahun di dalam perjanjian yang disepakati. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pasal 1454 KUHPPerdata.

Hakim akan menerima penuntutan pembatalan tersebut apabila sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, dapat dikatakan seseorang yang sudah menerima baik suatu perbuatan yang merugikan dirinya dianggap sudah melepaskan haknya untuk meminta

²³*Op. Cit*, Pasal 1320, h. 297.

pembatalan. Namun jika suatu pembatalan perjanjian dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah berdasarkan hukum, maka salah satu pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pihak lain yang membatalkan perjanjian secara sepihak tersebut di muka Pengadilan.

Pada dasarnya syarat pembatalan perjanjian di dalam hukum perjanjian selamanya berlaku surat hingga lahirnya perjanjian. Syarat batal yaitu syarat yang jika terjadi, menimbulkan akibat penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali ke keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian antara kedua belah pihak tersebut. Bisa didefinisikan dengan adanya pembatalan perjanjian bisa menghapuskan segala kewajiban dan hak yang terdapat di dalam perjanjian yang telah mereka sepakati sebelumnya. Terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh satu pihak tanpa alasan yang sah, jika perjanjian tersebut berlangsung lama maka pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang berhak diajukan oleh pihak yang dirugikan terhadap pihak yang membatalkan perjanjian secara sepihak tersebut dapat

berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya.²⁴

Akan tetapi jika pembatalan yang dilakukan secara sepihak di dalam perjanjian yang telah mereka sepakati, sementara segala ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian belum dilaksanakan sama sekali oleh para pihak maka pembatalan secara sepihak tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apapun. Dapat dikatakan pembatalan perjanjian tersebut membawa para pihak pada keadaan semula atau para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka. Oleh karena itu sudah jelas bahwa perjanjian hanya bisa dibatalkan secara sepihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian tersebut.

Pembatalan perjanjian tersebut hanya bisa dilakukan dengan mengajukan ke pengadilan atau pun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian. Sementara itu terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat diajukan tuntutan kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian berlangsung. Sebaliknya jika pembatalan perjanjian secara sepihak tersebut terjadi sebelum melaksanakan isi yang terdapat dalam perjanjian maka pembatalan tersebut

²⁴ *Ibid*, hal 61.

hanya membawa pada keadaan semula atau dianggap tidak pernah dibuat perjanjian oleh para pihak tersebut.

Akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, oleh karena itu undang-undang memberikan sesuatu hak bagi pihak tersebut untuk menuntut beberapa hal antara lain:

1. pemenuhan prestasi;
2. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. ganti rugi;
4. pembatalan perjanjian;
5. pembatalan disertai ganti rugi.²⁵

Bentuk ganti rugi di atas dalam pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi, dan bunga. Berdasarkan pasal 1246 KUHPerdata ganti rugi terdiri dari dua faktor, antara lain:

1. Kerugian yang nyata-nyata diderita.
2. Keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta dan terbukti melakukan pelanggaran, sehingga notaris dikenai sanksi berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris. Sanksi tersebut tercantum dalam pasal 3 dan 4 Kode Etik Notaris antara lain:

1. Teguran

2. Peringatan
3. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan
4. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Begitu juga sanksi yang ditujukan terhadap notaris, hal ini sebagai bentuk kesadaran untuk notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya maka seorang notaris harus menjadikan ketentuan hukum yang berlaku sebagai acuan. Notaris tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan terkait tugas dan jabatan sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi yang diberikan kepada notaris yang melanggar ketentuan tersebut bertujuan agar terhindar dari tindakan notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga memiliki fungsi untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena kepercayaan masyarakat bisa saja turun apabila notaris tersebut melakukan pelanggaran.

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi akibat perbuatan yang melanggar hukum atau wanprestasi. Sanksi secara perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Notaris dapat dimintakan sanksi jika mendapat gugatan dari para penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum, maka akta

²⁵Subekti. *Op. Cit*, h. 53.

tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum.

Selain sanksi perdata yang dijatuhkan terhadap notaris yang melakukan pelanggaran, terdapat pula sanksi administrasi. sanksi terhadap notaris berupa pemberhentian sementara dari jabatannya bertujuan agar notaris tidak melaksanakan tugas dan jabatannya untuk sementara waktu sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat dijatuhkan pada notaris. Sanksi yang diberikan tersebut bisa saja berakhir berbentuk pemulihan terhadap notaris untuk melaksanakan tugas dan jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat. Untuk memperoleh kepastian maka pemberhentian sementara harus ditentukan batas waktunya, dengan tujuan nasib notaris dianggap tidak digantung. Sanksi pemberhentian sementara ini merupakan paksaan nyata, sementara sanksi pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat ini masuk ke dalam ranah sanksi pencabutan keputusan yang menguntungkan Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris.

Akta notaris dilihat dari aspek formal harus memberikan kepastian, bahwa suatu kejadian dan fakta yang tercantum di dalam

akta tersebut benar-benar dilakukan oleh notaris dan para pihak yang menghadap memberikan keterangan terkait kejadian tersebut. Sementara itu aspek materiil memberikan kepastian, bahwa apa yang tertuang dalam akta merupakan bukti yang sah terhadap para pihak yang membuat akta. Jika notaris melakukan pelanggaran, maka notaris harus diperiksa dan harus bisa dibuktikan kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut secara intelektual. Dalam proses pemeriksaan notaris, kekuatan logika hukum sangat diperlukan. Tentunya hal tersebut juga berlaku untuk notaris yang sudah tidak menjabat lagi atau pensiun. Sehingga` jika ada akta notaris yang bermasalah oleh pihak yang mempermasalahkannya, maka pihak tersebut harus membuktikannya. Akan tetapi, jika di Pengadilan notaris tersebut terbukti dengan sengaja atau tidak sengaja secara bersama-sama dengan salah satu pihak menghadap dalam pembuatan akta dengan tujuan untuk menguntungkan salah satu pihak tertentu saja dan merugikan pihak lainnya, maka notaris dijatuhkan hukuman sesuai dengan ketentuan yang mengatur hal tersebut.

5. Cara Menyelesaikan Akta Pembatalan Sepihak Menurut KUHPerdata

Pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus bisa dilaksanakan berdasarkan kemampuan dan dengan adanya itikad baik sesuai yang disepakati, oleh karena itu segala hak dan kewajiban

para pihak yang tertuang dalam perjanjian tersebut dapat dijalankan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian dengan sempurna. Hal tersebut merupakan pelaksanaan perjanjian yang sesuai bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian.

Jika muncul permasalahan terkait akta pembatalan sepihak terkait perjanjian, terdapat beberapa cara penyelesaiannya, antara lain sebagai berikut:

1. Musyawarah

Cara yang paling dianjurkan adalah melalui musyawarah, dengan melalui musyawarah antara para pihak dapat bertatap muka bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan terkait akta pembatalan sepihak secara langsung tanpa melalui tanpa melalui dan mendapat intervensi dari pihak lain yang tidak terlibat dalam perjanjian, yang mungkin berakibat menghambat laju informasi dan kemauan yang akan disampaikan oleh masing-masing pihak.

2. Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan yang dipimpin oleh ketua pengadilan atau Hakim, salah satu permasalahan yang bisa diselesaikan dengan jalur litigasi adalah akta pembatalan secara sepihak dengan mengajukan gugatan oleh pihak yang dirugikan ke lembaga pengadilan terkait perselisihan atau

sengketa yang dilakukan pihak lain yang dianggap diuntungkan dalam perjanjian tersebut.

3. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau ADR merupakan tata cara penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan contohnya negosiasi, mediasi, arbitrase, konsiliasi.²⁶

Apabila permasalahan pembatalan akta secara sepihak dalam perjanjian belum dapat diselesaikan dengan cara musyawarah, litigasi, maupun APS/ADR, maka penyelesaian permasalahan tersebut dapat dilakukan pembatalan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak berdasarkan undang-undang yang berlaku. Mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan dijelaskan dalam Buku III, bagian kedelapan, bab IV pasal 1446 sampai dengan pasal 1456 KHUPerdata. Namun kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti tentang penerapannya.

6. Prosedur Pembuatan Akta Otentik Yang Baru

Dalam penyimpanan minuta akta, terdapat beberapa notaris yang tidak menyimpan minuta akta tersebut di dalam tempat yang aman dari segala keadaan dan

²⁶Frans Satriyo Wicaksono, *Op. Cit*, h. 76.

kejadian, bahkan ada juga notaris yang hanya menaruh akta di lantai sehingga sangat rawan terjadi kerusakan terhadap minuta akta tersebut. Misalnya, dimakan rayap, tikus, dan rusak karena lembab, kebakaran, dan pencurian atau bahkan bencana alam. Bencana alam yang pernah terjadi di Indonesia adalah bencana tsunami di Aceh pada tahun 2004 yang menghancurkan dan memporak-porandakan beberapa kantor notaris yang ada di Aceh waktu kejadian tersebut terjadi yang telah mengakibatkan beberapa notaris meninggal dunia dan kehilangan seluruh protokol notaris, ada juga beberapa notaris yang selamat dari tsunami tersebut namun kehilangan protokol notarisnya, ada juga notaris yang meninggal dunia namun protokol notarisnya tidak musnah.

Terhadap protokol notaris yang hilang, sampai sekarang pemerintah tidak pernah mengeluarkan satu pun keputusan terkait tindak lanjut apa yang harus dilakukan oleh notaris yang selamat atau notaris yang disertai protokol notaris yang telah meninggal dunia akibat bencana alam tersebut, sehingga masalah ini berakibat ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Sudah jelas masyarakat tersebut pasti sangat dirugikan, apabila minuta akta yang disimpan oleh notaris tersebut hilang dan notaris yang bersangkutan meninggal dunia, oleh karena itu masyarakat tidak bisa membuat/meminta salinan akta karena

minutanya sudah hilang dan sudah tidak ada notaris lain yang membuatnya. Apabila notaris tersebut masih hidup tetapi minuta aktanya yang hilang, jika para pihak mempunyai salinan akta yang isinya (pasal) lengkap maka notaris tersebut bisa membuat akta sesuai dengan salinan akta yang dimiliki para pihak yang bersangkutan dengan akta tersebut.

Pada umumnya masyarakat mengetahui bahwa akta tersebut aman di tangan notaris itu sendiri. Masyarakat mempunyai kepercayaan besar terhadap notaris. Kalaupun notaris yang bersangkutan tersebut meninggal dunia, pindah, pension atau diberhentikan maka protokol notaris tersebut diserahkan kepada notaris yang baru. Oleh karena itu, para pihak yang berkepentingan langsung dalam akta, ahli warisnya dan pihak yang memperoleh hak untuk meminta salinan akta tersebut.

Jika minuta akta tersebut hilang maka akan menyulitkan notaris itu sendiri, namun yang akan sangat dirugikan dan menjadi korban adalah masyarakat. Bagaimana nasib masyarakat yang membuat surat wasiat yang sepenuhnya ditulis tangan dan ditandatangani oleh pewaris dan bersifat rahasia yang disimpan oleh notaris tersebut, atau para pihak yang membuat kontrak jangka panjang apabila minuta yang disimpan notaris itu hilang. Padahal para pihak yang bersangkutan pada saat membayar honorarium kepada notaris, para

pihak tersebut berharap kepada notaris meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas bahwa akta tersebut akan memperoleh pengamanan dari pihak notaris yang bersangkutan.

Sampai saat ini sesuai dengan penelitian terhadap para pihak yang kehilangan salinan akta dan minuta akta yang disimpan oleh notaris juga musnah akibat bencana tsunami serta notaris yang membuat akta tersebut meninggal dunia tidak dapat membuat salinan akta dan harus membuat akta otentik yang baru. Sementara itu bagi para pihak yang masih menyimpan salinan akta walaupun minuta akta telah hilang, tetapi apabila notaris yang membuatnya masih hidup maka para pihak tersebut harus membawa salinan akta tersebut (harus lengkap pasal-pasalnya) kepada notaris yang bersangkutan agar diberikan salinan aktanya.

Bagi para pihak yang kehilangan salinan akta namun notaris yang membuat akta tersebut meninggal dunia tetapi minuta aktanya tidak musnah, maka penyelesaian protokol notaris diserahkan kepada notaris yang baru, maka para pihak dapat meminta salinan akta kepada notaris yang baru tersebut. Sementara jika masih belum dilakukan penyerahan protokol notaris yang sudah meninggal kepada notaris yang baru maka para pihak tidak bisa meminta salinan aktanya.

7. Perlindungan Para Pihak Akibat Akta Yang Hilang

Perlindungan hukum merupakan sebuah wujud yang diberikan dengan adanya suatu peraturan hukum dalam masyarakat. Perlindungan hukum merupakan upaya yang menjamin kepastian hukum sehingga dapat memberikan perlindungan kepada para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum. Perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi para pihak dari berbagai hal atau sesuatu yang dapat merugikan para pihak tersebut, baik itu masalah yang timbul karena perilaku manusia atau masalah yang disebabkan oleh bencana alam.

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa terdapat peraturan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan minuta akta yang baik serta tidak ada peraturan yang mengatur bagaimana jika minuta akta musnah karena disengaja atau tidak disengaja. Hal tersebut tentu saja akan merugikan para pihak karena tidak adanya peraturan yang tidak menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan dengan protokol notaris yang musnah dalam hal minuta akta. Para pihak yang minuta aktanya musnah tidak dapat menuntut ganti rugi atau menyalahkan notaris yang membuat akta tersebut karena hal ini disebabkan oleh bencana alam atau *force majeure* dan bukan perbuatan lalai

notaris itu sendiri karena notaris tersebut tentu sudah menjalankan kewajibannya dalam menyimpan minuta akta yang dibuatnya. Dapat disimpulkan bahwa belum ada aturan yang pasti terkait dengan perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan.

Sementara perlindungan hukum yang diberikan kepada notaris yang mengalami bencana dan hubungan antara notaris dengan para pihak sudah dijelaskan dalam pasal 1244 dan pasal 1245 KUHPerdara yang berhubungan dengan keadaan kahar (*force majeure*). Pasal 1244 tersebut menjelaskan bahwa apabila ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya ganti rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa tidak melaksanakannya perikatan itu atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk terhadap pihak tersebut.

Berdasarkan pasal di atas dapat disimpulkan terkait kriteria dalam unsur *force majeure* dan akibat *force majeure*. Kriteria atau unsur *force majeure* meliputi hal-hal antara lain:

1. peristiwa yang tidak terduga;
2. tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur;

3. tidak ada itikad buruk dari debitur.²⁷

Lalu pasal 1245 KUHPerdara menjelaskan bahwa tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang dilarang.

Dari penjelasan pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara sehingga dapat disimpulkan bahwa pasal tersebut merupakan suatu perlindungan bagi notaris untuk dibebaskan dari suatu tuntutan para pihak. Apabila terjadi *force majeure* maka notaris tersebut tidak bisa diminta pertanggungjawaban atas minuta akta yang musnah.

M. Hadjon Philipus berpendapat bahwa perlindungan hukum ada dua jenis, yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif ini sangat besar yang artinya bagi tindakan pemerintah yang berdasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum ini pemerintah akan terdorong untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berdasarkan pada

²⁷Rahmat S. S Soemadipraja, *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa*, (Jakarta: Nasional Legal Reform, 2010) h. 100.

diskresi. Di Indonesia belum ada yang mengatur secara khusus mengenai hukum preventif itu sendiri.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif berupa tuntutan hak kepada pihak yang dianggap sebagai pihak yang merugikan, hal tersebut dapat terjadi apabila salah satu pihak merasa dirugikan kepentingannya. Jadi sifatnya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi dengan mengembalikan kepada situasi sebelum terjadinya pelanggaran norma-norma hukum. Dasar suatu negara hukum untuk mewujudkan perlindungan hukum tidak dapat terlepas dari peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.²⁸

Menurut Syafruddin, Kepala Bidang Pelayanan Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Kota Palu menjelaskan bahwa:

“Apabila para pihak membutuhkan aktanya yang telah musnah disebabkan oleh bencana, maka Majelis Pengawas Daerah memerintahkan kepada notaris untuk dibuatkan kembali akta yang baru dengan berpedoman pada akta yang sebelumnya yang bisa diakses di website Dirjen AHU. Akan tetapi hal ini merupakan bentuk dari tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik dan bukan

merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak”.²⁹

Sedangkan menurut Samsuryani, bahwa tidak ada perlindungan hukum bagi para pihak yang kehilangan minuta aktanya, namun para pihak yang kehilangan aktanya tersebut berhak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut ganti rugi.³⁰

Apabila salah satu pihak meminta salinan akta tersebut, maka notaris dapat meminta kepada pihak lain yang bersangkutan dengan akta tersebut untuk melihat salinan akta. Oleh karena itu, salinan akta yang masih ada dapat dijadikan sebagai dasar untuk membuat salinan akta lagi. Apabila terjadi sengketa hukum dan mewajibkan notaris untuk menyerahkan minuta akta kepada penyidik atau hakim untuk bisa diperiksa, notaris yang bersangkutan berhak menjelaskan kepada penyidik atau hakim bahwa notaris pernah mengalami musibah selanjutnya menunjukkan berita acara laporan yang dibuat oleh Majelis Pengawas Daerah.

Sementara itu, para pihak yang terlibat sengketa harus menunjukkan salinan akta dari minuta akta yang dimaksud. Apabila para pihak yang bersengketa kehilangan salinan akta yang seharusnya dimiliki oleh para pihak tersebut, notaris bisa membuat

²⁸Philipus M. Harjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Maluku: Bina Ilmu,1987), h. 30.

²⁹H.R. Otje Salman dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, (PT. Refika Aditama, 2004), h. 76.

³⁰*Ibid*, h. 82.

minuta akta tersebut kembali. Namun para pihak harus beritikad baik dalam pembuatan minuta akta tersebut. Substansi dari minuta akta yang akan dibuat kembali seharusnya sama dengan minuta akta yang sudah dibuat sebelumnya dan sebaiknya menyertakan alasan pembuatan minuta akta tersebut. Alasan dibuatnya minuta akta yang baru dicantumkan dalam premise akta. Selain mencantumkan alasan dibuatnya minuta akta yang baru, pembuatan minuta akta tersebut harus dilandasi dengan itikad baik dari notaris dan para pihak.

8. Penyelesaian Oleh Notaris Terhadap Akta Yang Hilang

Menurut pendapat Basso Mapatoba, jika terjadi bencana alam dan menimpa kantor notaris. Ada beberapa langkah yang bisa dilakukan, antara lain:

1. Melapor ke kantor kepolisian tempat ia menjalankan jabatannya sebagai notaris, bahwa kantornya terkena bencana alam. Laporan tersebut berkaitan dengan musnahnya minuta akta yang terkena bencana sehingga berdampak kepada notaris tersebut kehilangan minuta akta yang disimpannya. Dalam penyampaian laporan perlu disebutkan berapa jumlah akta yang musnah serta bulan dan tahun pembuatan akta tersebut saat membuat laporan.
2. Melapor kepada Majelis Pengawas Daerah dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat dengan melampirkan surat keterangan kehilangan dari pihak kepolisian. Jika penyebab hilangnya minuta akta disebabkan kebakaran, maka dibutuhkan laporan hasil laboratorium forensik dari kepolisian yang menangani.

3. Melapor kepada organisasi profesi, yaitu Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, dan Pengurus Pusat dengan melampirkan surat keterangan kehilangan.
4. Notaris meminta penetapan pengadilan negeri kabupaten atau kota, yang di mana notaris tersebut menjalankan jabatannya. Alasan meminta penetapan pengadilan negeri karena penetapan pengadilan dianggap memiliki kekuatan hukum tetap.³¹

Laporan kepada 4 (empat) institusi di atas bertujuan agar notaris yang bersangkutan mendapat sebuah surat keterangan dari kepolisian bahwa telah terjadi bencana alam dan menghancurkan kantor miliknya, di mana surat keterangan dari kepolisian tersebut yang akan menjadi dasar dikeluarkannya berita acara musnahnya minuta akta yang disebabkan bencana alam oleh Majelis Pengawas Daerah.

Habib Adjie mengemukakan apabila terjadi kerusakan terhadap minuta akta yang dibuat notaris baik itu disebabkan oleh bencana alam atau kedaan kahar (*force majeure*) lainnya, maka langkah awal yang dilakukan oleh notaris adalah membuat berita acara yang isinya mengenai kerusakan yang terjadi pada minuta akta dan berita acara tersebut disampaikan kepada Majelis Pengawas, dan jika terjadi sengketa dan para pihak meminta salinan minuta aktanya maka para pihak yang

³¹ *Ibid*, h. 79.

berkepentingan tersebut harus meminta penetapan dari pengadilan terlebih dahulu.

Sedangkan menurut Samsuryani, bahwa terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan oleh notaris ketika mengetahui bahwa minuta akta yang disimpan hilang akibat bencana alam yaitu:

“Melaporkan kepada pihak kepolisian setempat, kemudian melaporkan kepada MPD dan memberitahu kepada para pihak mengenai hal itu. Apabila notaris dan para pihak mempunyai itikad baik, maka selanjutnya notaris dan para pihak dapat mengajukan permohonan penetapan pengadilan. Permohonan penetapan pengadilan yang menyatakan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pada waktu itu dan para pihak tersebut dengan alat bukti salinan akta yang masih ada. Ini berate pengajuan penetapan pengadilan tersebut bertujuan agar salinan akta yang masih ada ditetapkan kebenarannya oleh para pihak dihadapan hakim. Langkah penetapan pengadilan ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak yang kehilangan minuta aktanya. Sesuai dengan itikad baik dari notaris bahwa minuta aktanya rusak atau hilang, maka masih ada langkah yang bisa ditempuh yaitu dengan membuat surat pernyataan dihadapan notaris yang menyatakan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pada waktu itu antara para pihak dengan alat bukti salinan yang masih ada”.³²

Langkah-langkah yang diuraikan di atas akan berbeda penerapannya apabila salinan akta dari minuta akta yang hilang

juga ikut hilang atau tidak ada. Hal ini disebabkan berdasarkan penjelasan di atas yang dijadikan dasar untuk mengajukan penetapan ke pengadilan atau pun membuat akta pernyataan para pihak secara notarial adalah salinan akta dari minuta akta yang hilang.

Selanjutnya menurut Dyah Maryulina mengatakan:

“Bahwa langkah awal yang dilakukan Majelis Pengawas Daerah setelah mendapatkan laporan delik aduan dari para pihak, kemudian Majelis Pengawas Daerah (MPD) yang bersangkutan menerima laporan dan melakukan pemeriksaan. Dalam hal ini semua para pihak yang bersangkutan agar notaris dipanggil untuk menceritakan kronologis bahwa kantornya rusak atau musnah disebabkan oleh bencana alam sehingga menyebabkan akta para pihak rusak bahkan hilang, dan begitu pula Majelis Pengawas Daerah meminta keterangan dari pihak terkait yang membutuhkan aktanya. Setelah itu MPD melakukan kroscek antara keterangan tersebut, apabila setelah dilakukan pertemuan antara para pihak dalam hal ini notaris dan para pihak bersepakat untuk berdamai setelah dilakukan musyawarah mufakat dari para pihak, maka MPD memerintahkan kepada notaris untuk membuat akta yang baru kepada para pihak dengan melihat nomor akta sebelumnya di Dirjen AHU”.³³

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Pengawas Daerah kepada para pihak merupakan bentuk ideal perlindungan

³² *Ibid*, h. 81.

³³ *Ibid*, h. 86.

hukum yang artinya memberikan jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Sehingga perlindungan hukum merupakan salah satu unsur yang terdapat dalam hak (kepentingan/tuntutan perorangan atau kelompok untuk dipenuhi), dan perlindungan hukum dapat menjadi suatu tindakan yang diharapkan untuk melindungi terpenuhinya suatu hak. Artinya perlindungan hukum yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah tidak hanya diberikan kepada para pihak yang merasa dirugikan tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap notaris yang terkena bencana alam.

Selanjutnya menurut Syafuddin, Kepala Bidang Pelayanan Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Kota Palu mengatakan bahwa:

“Majelis Pengawas Daerah memerintahkan kepada notaris yang bersangkutan untuk dibuatkan berita acara rusak atau kehilangan, apabila para pihak membutuhkan akta yang telah dibuat sebelum terjadi bencana alam, maka notaris membuat minuta akta yang baru kepada para pihak. Dan juga pihak kemenkumham memerintahkan untuk memeriksa nomor akta di Dirjen AHU Kemenkumham Pusat. Sebelumnya mengenai pelaporan telah terjadinya bencana terhadap kantor notaris, hal tersebut bukan merupakan langkah perlindungan bagi para pihak yang terkait dengan minuta akta yang musnah. Tetapi langkah-langkah tersebut adalah Langkah perlindungan hukum secara represif bagi notaris

untuk mencegah timbulnya sengketa yang muncul dari bencana tersebut”.³⁴

Selanjutnya Syafrudin mengatakan bahwa apabila notaris yang bersangkutan meninggal dunia dan kantornya musnah yang menyebabkan minuta akta notaris ikut musnah maka MPD berwenang mengambil Protokol Notaris yang lama dan diserahkan kepada Notaris yang baru yang masih aktif berdasarkan surat ketetapan yang diterbitkan oleh Majelis Pengawas Pusat.

9. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Kelalaian Dalam Penyimpanan Minuta Akta.

1. Tanggung Jawab Secara Perdata

Sanksi hukum pada hakikatnya sebagai suatu paksaan sesuai hukum, dan bertujuan untuk memberikan kesadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan yang bersangkutan tersebut supaya bertindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum tersebut.

Sanksi yang ditujukan kepada notaris merupakan sebagai bentuk kesadaran, bahwa notaris dalam melakukan tugas dan jabatannya telah melanggar ketentuan berdasarkan yang sudah tercantum dalam UUJN, serta bertujuan supaya notaris melakukan tugas dan jabatannya sesuai

³⁴ *Ibid*, h. 87.

ketentuan dalam UUJN. Selain itu, sanksi yang dijatuhkan kepada notaris bertujuan untuk melindungi para pihak yang dirugikan atas perbuatan notaris tersebut, misalnya pembuatan akta yang tidak melindungi hak para pihak yang bersangkutan dengan akta notaris tersebut. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap notaris itu sendiri. Secara individu sanksi terhadap notaris merupakan suatu pertaruhan dalam menjalankan tugas dan jabatannya, apakah masyarakat masih bersedia memberikan kepercayaan atas pembuatan akta oleh notaris atau tidak.

Sanksi perdata terhadap notaris adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang dilakukan oleh notaris akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum. Sanksi perdata tersebut bisa berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Notaris dapat dikenakan sanksi jika mendapat gugatan dari para pihak yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum, sehingga mengandung kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum.³⁵

³⁵ *Ibid*, h. 60.

Suatu akta dapat dinyatakan batal demi hukum, sehingga akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Suatu hal yang tidak pernah dibuat tidak bisa dijadikan sebagai suatu tuntutan dalam bentuk ganti rugi terhadap kerugian yang umumnya berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Akta notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dapat digugat terhadap notaris dengan berdasar pada hubungan hukum notaris dengan para pihak yang menghadap notaris.

Apabila ada pihak yang dirugikan terhadap akta yang dibuat notaris, maka pihak yang dirugikan tersebut berhak mengajukan tuntutan perdata secara langsung terhadap notaris agar notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya tersebut. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti karena pelanggaran terhadap aturan dalam UUJN, melainkan didasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara notaris dengan para pihak tersebut. Sekalipun notaris tersebut sudah pensiun dari jabatannya, notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang dibuatnya.

Akta yang disebabkan oleh hal tersebut, bisa menjadi alasan bagi pihak

yang merasa dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga terhadap notaris. Namun pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menegaskan secara tegas terhadap ketentuan pasal-pasal yang dikategorikan seperti itu. Pasal 84 tidak memberikan batasan kedua sanksi tersebut, oleh karena itu dua istilah tersebut mempunyai pengertian dan akibat hukum yang berbeda, sehingga perlu ditentukan pasal mana saja yang dikategorikan sebagai pelanggaran dengan sanksi akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum.

Sanksi perdata dijatuhkan kepada notaris apabila notaris tersebut membuat kesalahan sebab wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun sanksi yang dijatuhkan terhadap notaris harus ganti rugi sesuai dengan gugatan yang diberikan oleh pihak apabila aktanya di bawah tangan atau tidak terpenuhinya ketentuan dalam pembuatan akta otentik. Mengenai pelanggaran notaris tidak membuat minuta akta tetapi menerbitkan salinannya, maka pembuktian aktanya tidak bisa dilaksanakan karena persyaratan untuk membuat akta tidak terpenuhi. Namun salinan akta dari para pihak yang diterbitkan oleh notaris tersebut sudah memperoleh kepastian hukum atas salinan akta itu meskipun yang dibuat hanya salinan aktanya saja.

Dengan demikian, apabila gugatan kepada notaris digugat ganti rugi karena ketidak hati-hatiannya tidak membuat minuta akta. Akibat dari hal tersebut adalah ganti kerugian kepada para pihak yang bersangkutan oleh notaris akibat akta yang dibuat oleh notaris itu sendiri.

2 Tanggung Jawab Secara Administratif

Tanggung jawab merupakan suatu konsekuensi yang timbul akibat perbuatan yang dilakukan oleh individu. Kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri atas:

1. Kemampuan untuk membedakan antara perbuatan sesuai dengan ketentaun hukum dan perbuatan yang melawan hukum.
2. Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut kesadaran mengenai baik atau buruknya perbuatan tersebut.³⁶

Pada dasarnya segala perbuatan yang dilakukan oleh individu baik yang disengaja atau tidak disengaja harus dimintakan tanggung jawab, bahkan jika perbuatan tersebut berhubungan dengan suatu jabatan atau profesi notaris. Tanggung jawab merupakan suatu tindakan profesionalisme termasuk wujud dari sebuah komitmen yang harus dimiliki oleh notaris terhadap

³⁶Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), h. 93.

pelaksanaan jabatan berdasarkan aturan pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi empat unsur pokok, antara lain:

1. adanya perbuatan;
2. adanya unsur kesalahan;
3. adanya kerugian yang diderita;
4. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Sanksi yang bisa dijatuhkan terhadap notaris akibat pelanggaran yang dilakukan yaitu sanksi administrasi, antara lain:

1. Paksaan Pemerintah

Perbuatan yang dilakukan untuk mengakhiri suatu kondisi terlarang yaitu hukum administrasi.

2. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)

Sanksi yang ditetapkan dengan cara menarik kembali atau mencabut suatu keputusan yang menguntungkan dengan mengeluarkan ketetapan baru.

3. Pengenaan denda administratif

Ditujukan untuk siapa yang melanggar ketentuan undang-undang dengan didenda sejumlah uang berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut.

4. Pengenaan uang paksa oleh Pemerintah

Pengenaan uang paksa tersebut untuk menambah hukuman yang pasti selain denda yang telah ditentukan.

Terkait sanksi administratif bagi notaris yang melakukan kesalahan sudah diatur dalam pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2014 yang menjelaskan tentang empat jenis sanksi administratif, antara lain:

1. peringatan tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat;
4. pemberhentian dengan tidak hormat.³⁷

Sanksi yang dijatuhkan kepada notaris jika minuta akta rusak adalah berupa pemberhentian sementara dari jabatannya bertujuan agar notaris tersebut tidak melakukan tugas dan jabatannya untuk sementara waktu sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian secara tidak hormat dijatuhkan kepada notaris. Pemberian sanksi tersebut bisa berakhir dalam bentuk pemulihan kepada notaris untuk melaksanakan tugas dan jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian secara hormat atau pemberhentian secara tidak hormat.

Pemberian sanksi tersebut berlaku secara bertahap mulai dari peringatan

³⁷Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

tertulis sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi tersebut diberikan apabila notaris melanggar ketentuan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l Undang-Undang Jabatan Notaris, salah satunya apabila notaris lalai dalam menyimpan minuta akta yang sudah dibuat oleh notaris di hadapan para pihak yang bersangkutan dengan akta tersebut sebagai bagian dari protokol notaris.

Dalam pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris menempatkan peringatan tertulis pada urutan pertama dalam pemberian sanksi, sebagai peringatan kepada notaris dan majelis pengawas yang apabila tidak dipenuhi dan ditindaklanjuti maka dijatuhkan sanksi pemberhentian sementara. Apabila sanksi tersebut masih tidak dipenuhi oleh notaris yang bersangkutan, maka dapat dijatuhkan sanksi berikutnya secara bertahap.³⁸ Sanksi terhadap notaris menunjukkan bahwa notaris bukan subjek yang kebal terhadap hukum. Notaris sebagai pejabat umum dan sekaligus berprofesi dalam pembuatan akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh notaris tersebut merupakan suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang kuat dan sempurna.³⁹

E. KESIMPULAN

³⁸*Ibid*, h. 205.

³⁹Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 45.

Sesuai dengan pembahasan yang diuraikan oleh penulis, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta perjanjian antara para pihak untuk membantu merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan keduanya. Perjanjian yang sah mengikat para pihak, dan tidak bisa ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Apabila ingin menarik kembali atau membatalkan harus mendapat persetujuan pihak lainnya, jadi harus diperjanjikan lagi. Hal tersebut akan berakibat batal demi hukum atau pihak yang dirugikan berhak mengajukan pembatalan atas perjanjian kedua pihak tersebut. Dapat dikatakan pembatalan perjanjian tersebut membawa para pihak pada keadaan semula atau para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka. Namun, apabila di Pengadilan notaris tersebut terbukti dengan sengaja atau tidak sengaja secara bersama-sama dengan salah satu pihak penghadap dalam pembuatan akta dengan tujuan untuk menguntungkan salah satu pihak tertentu saja dan merugikan pihak lainnya, maka notaris dijatuhkan hukuman sesuai dengan ketentuan yang mengatur hal tersebut.

2. Apabila notaris dengan sengaja atau tidak sengaja menghilangkan minuta akta dalam keadaan sadar, dianggap bahwa notaris dalam melakukan tugas dan jabatannya telah melanggar ketentuan berdasarkan yang sudah tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, serta bertujuan supaya notaris melakukan tugas dan jabatannya sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila ada pihak yang dirugikan terhadap akta yang dibuat notaris, maka pihak yang dirugikan tersebut berhak mengajukan tuntutan perdata secara langsung terhadap notaris agar notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya tersebut. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti karena pelanggaran terhadap aturan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan didasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara notaris dengan para pihak tersebut. Ada juga sanksi administratif mulai dari peringatan tertulis pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi tersebut diberikan apabila notaris melanggar ketentuan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l Undang-Undang Jabatan Notaris, salah

satunya apabila notaris lalai dalam menyimpan minuta akta yang sudah dibuat oleh notaris di hadapan para pihak yang bersangkutan dengan akta tersebut sebagai bagian dari protokol notaris.

F. Saran-Saran

1. Notaris harus berpedoman terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam membuat dan menyimpan minuta akta, dan apabila notaris melanggar ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi yang sesuai dengan ketentuan yang ada.
2. Notaris sebagai pejabat umum yang juga berwenang membuat akta perjanjian antara para pihak harus sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian, dan tidak boleh membuat akta pembatalan perjanjian secara sepihak karena hal tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu kata sepakat antara kedua belah pihak, maka akta pembatalan dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subyektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Lembaga Keuangan dan Pembiayaan, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2004.
- _____, Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

- Adjie Habib, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, 2009.
- _____, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT), PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- _____, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- _____, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Jufri Arif, Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Pidana Notaris terhadap Pelanggaran Hukum Atas Akta, Ilmu Hukum Legal Opinion, 2014.
- Darus M. Lutfhan Hadi, Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris, UII Pres, Yogyakarta, 2017
- Fuady Munir, Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Hamzah Andi, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, 2005.
- HR Ridwan, Hukum Adiministrasi Negara, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Komariah, Hukum Perdata, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002.
- M. Harjon Philipus, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Bina Ilmu, Maluku, 1987.
- Mahmud Marzuki Peter, Pengantar Ilmu Hukum, Prenada Media, Jakarta, 2016.
- Notoatmojo Soekidjo, Etika dan Hukum Kesehatan, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Ridwan Khairandy, Pengantar Hukum Dagang, 2006.
- Riza Kuswanto Mohamat, “Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia”. *Jurnal Repertorium*, Vol. IV No. 2, Juli-Desember 2017, halaman 64.
- S. S Soemadipraja Rahmat, Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa, Nasional Legal Reform, Jakarta, 2010.
- Simanjuntak P.N.H, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. 24, PT. Intermasa, Jakarta, 1992.
- Subekti R, dan Tjitrosudibio R, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2007.
- Suharnoko, Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus, Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2004.
- Supriadi, Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Syahmin, Hukum Perjanjian Internasional, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Thahir Muthahharah, “Pengelolaan Kearsipan Pada SD Islam Al-Azhar 34”. *Jurnal Ekletika*, Vol. 2 No. 1, Makassar, April 2014, halaman 31.
- Tobing G.H.S. Lumban, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1999.
- Triwulan Titik, Febrian Shinta, Perlindungan Hukum bagi Pasien, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.rfd
- Yahya Harahap M, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Pen. Alumni Bandung, 1992.
- Yudha Hernoko Agus, Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak

Komersial, LaksBang Mediatama,
Yogyakarta, 2008.

MEDIA ONLINE

<http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1422592&val=4097&title=ANALISIS%20YURIDIS%20TANGGUNG%20JAWAB%20NOTARIS%20DALAM%20MEMBUAT%20DAN%20MENYIMPAN%20MINUTA%20AKTA>

https://www.togamas.com/detail-buku-18460=Hukum_Kenotariatan_Karakteristik_Minuta_Akta_Notaris_Sebagai_Arsip_Negara

<https://jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/6221>

https://repository.unsri.ac.id/1153/3/RAMA_74102_02022681721016_0012046302_01_front_ref.pdf

Handi Zulkarnain, 4 Syarat Sahnya Perjanjian/Kontrak menurut Pasal 1320 KUH Perdata, (4 Oktober 2015), terdapat dalam situs

<http://rechthan.blogspot.co.id/2015/10/4-syarat-sahnya-perjanjiankontrak.html?m=1>.

Peraturan Perundang-Undangan :

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Kode Etik Notaris

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan.