

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan tentang Hukum Perikatan

##### 1. Pengertian Perikatan

Istilah perikatan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *Verbintenis*. Perikatan atau perutusan merupakan terjemahan dari *verbintenis* atau *verbiden*, yang artinya mengikat<sup>1</sup>. Istilah *verbintenis* menunjuk pada adanya “ikatan” atau “hubungan” sehingga *verbintenis* diartikan sebagai suatu hubungan hukum. Oleh karena itu, istilah *verbintenis* lebih tepat diartikan sebagai istilah perikatan.

Definisi perikatan menurut Sudikno Mertokusumo adalah hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Ada pula yang mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum di dalam lapangan harta kekayaan antara dua pihak, pihak yang berkewajiban dan pihak lainnya berhak atas suatu prestasi. Perikatan sifatnya lebih luas dan abstrak daripada perjanjian yang lebih sempit dan konkret<sup>2</sup>.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) tidak terdapat rumusan tentang pengertian perikatan, tetapi di dalamnya terdapat aturan main dalam perikatan. Karena adanya aturan normatif mengenai perikatan, pengertian perikatan dapat dilakukan dengan pendekatan ilmu hukum, terutama kaitannya dengan hukum perdata. Dalam ilmu hukum

---

<sup>1</sup>Sri Soedewi Masjchoen, 2002, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, T.T.

<sup>2</sup>Subekti, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hlm.122 .

perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atau sebagai para pihak yang melakukan ikatan hukum, yang satu berhak atas sesuatu, dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu. KUHPerdata pada buku III mengatur tentang *verbintenissenrecht* dan istilah lain, yaitu *overeenkomst*. *Overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang artinya “setuju” atau “sepakat”. Dengan demikian, *overeenkomst* mengandung kata sepakat sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut oleh KUHPerdata, maknanya selalu ada kesepakatan.<sup>3</sup>

Perikatan masih bersifat abstrak sehingga diperlukan suatu perjanjian yang isinya memuat perikatan diantara beberapa pihak. Setiap perjanjian memuat perikatan, tetapi tidak semua perikatan senantiasa dibuat perjanjiannya. Dengan demikian, perikatan bersifat umum melingkupi berbagai bentuk perjanjian, misalnya perjanjian utang-piutang yang di dalamnya terdapat ikatan dua belah pihak, yaitu pihak yang berutang dan pihak yang mengutangkan. Kedua belah pihak telah melakukan ikatan yang mengakibatkan adanya hak dan kewajiban, sebagaimana pihak yang berutang berkewajiban membayar utang seperti yang telah dijanjikan, artinya diikat oleh waktu yang telah ditetapkan. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur. Adapun yang dituntut disebut prestasi.

---

<sup>3</sup>Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum perikatan, Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung, CV Pustaka Setia, hlm. 15

Prestasi adalah objek perikatan, yaitu sesuatu yang dituntut oleh kreditur terhadap debitur, atau sesuatu yang wajib dipenuhi oleh kreditur terhadap debitur. Prestasi adalah kekayaan yang diukur atau dinilai dengan uang<sup>4</sup>.

Menurut Undang-undang, prestasi dapat berupa :

- a. Menyerahkan suatu barang
- b. Melakukan perbuatan
- c. Tidak melakukan perbuatan.<sup>5</sup>

Pengertian perikatan tersebut menunjukkan makna bahwa perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dengan orang yang lain. Hal yang mengikat tersebut adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli, utang piutang; berupa kejadian, misalnya kelahiran, kematian; berupa keadaan, misalnya pekarangan berdampingan, rumah susun. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.<sup>6</sup>

Perikatan yang terjadi antara beberapa pihak merupakan peristiwa keperdataan yang secara konkret tertuang pada suatu perjanjian para pihak, yaitu peristiwa yang berupa rangkaian perjanjian. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat. Perikatan dilahirkan dari suatu perjanjian, dengan kata lain, perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yang bisa melahirkan perikatan. Sumber lain tersebut yaitu Undang-undang.<sup>7</sup>

## 2. Jenis-jenis Perikatan

---

<sup>4</sup>Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, Jakarta, Intermasa, hlm. 1.

<sup>5</sup>Subekti, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Jakarta, Intermesa, hlm. 122-123.

<sup>6</sup>Wawan Muhwan Hariri, *op. cit.* hlm. 18.

<sup>7</sup>*Ibid.* hlm. 20

Dalam hukum perikatan, terdapat beberapa jenis perikatan. Di antara jenis-jenis perikatan, ada yang dasarnya pada KUHPerduta dan ada pula yang didasarkan pada ilmu pengetahuan hukum perduta.

Jenis-jenis perikatan yang lazim terdapat dalam masyarakat adalah sebagai berikut :

a. Perikatan perduta

Yaitu perikatan yang pemenuhan prestasinya dapat digugat di depan pengadilan, dalam arti dapat dimintakan bantuan hukum untuk pelaksanaannya.

b. Perikatan wajar atau alamiah

Yaitu perikatan yang pemenuhan prestasinya tidak dapat digugat di depan pengadilan. Sifat tidak ada gugatan hukum ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1359 ayat (2) KUHPerduta yang menyatakan “terhadap perikatan bebas yang secara sukarela telah dipenuhi tidak dapat dituntut kembali.” Dengan demikian, ketentuan Pasal tersebut tidak memberikan hak menagih kembali terhadap pemenuhan perikatan wajar dan ini diakui bahwa perikatan wajar harus dianggap secara yuridis mengandung kewajiban untuk dipenuhi sekalipun tidak disertai sanksi.

c. Perikatan positif dan negatif

Perikatan positif adalah perikatan yang isinya mewajibkan debitur untuk berbuat atau melakukan sesuatu. Sedangkan perikatan negatif adalah perikatan yang melarang orang berbuat sesuatu atau mewajibkan debitur membiarkan sesuatu berlangsung.

d. Perikatan yang dapat di bagi-bagi dan perikatan yang tidak dapat di bagi-bagi  
Perikatan yang dapat di bagi-bagi adalah perikatan yang prestasinya dapat di bagi-bagi. Sebaliknya, perikatan yang tidak dapat di bagi-bagi adalah perikatan yang prestasinya tidak dapat di bagi-bagi.

e. Perikatan principal dan perikatan assessor

Perikatan principal adalah perikatan pokok dimana seorang debitur lebih terikat sedemikian rupa sehingga bergantung pada perikatan lain. Sedangkan perikatan yang lain disebut perikatan assessor. Misalnya, Fidusia. Jika perikatan piutangnya lunas, maka perikatan fidusianya turut lunas.

f. Perikatan spesifik dan perikatan generik

Perikatan spesifik yaitu perikatan yang prestasinya ditentukan satu persatu. Sedangkan perikatan generik adalah perikatan yang prestasinya ditentukan menurut jenisnya.

g. Perikatan alternatif dan perikatan fakultatif

Perikatan alternatif adalah perikatan yang mewajibkan debitur melaksanakan satu dari dua atau lebih prestasi. Perikatan fakultatif adalah perikatan yang objeknya hanya berupa prestasi manakala debitur dapat menggantikan prestasi lain.

h. Perikatan soldier atau tanggung renteng

Yaitu perikatan yang berdasarkan kehendak para pihak atau ketentuan Undang-undang. Perikatan tanggung renteng ada 2, yaitu :

- a) Tanggung renteng aktif. Setiap kreditur dari dua atau lebih dapat menuntut keseluruhan prestasi dari debitur dengan pengertian pemenuhan terhadap seorang kreditur membebaskan debitur dari kreditur-kreditur lain.
- b) Tanggung renteng pasif. Setiap debitur dari dua atau lebih debitur berkewajiban terhadap kreditur atas keseluruhan prestasi. Dengan dipenuhinya prestasi oleh salah seorang debitur, debitur lainnya bebas dari kewajibannya.
- i. Perikatan dengan ancaman hukuman (*stafbeding*)  
Yaitu suatu perikatan yang menetapkan isi berutang menjadi jaminan pelaksanaan perikatannya, dan ia diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak terpenuhi.
- j. Perikatan yang sederhana dan perikatan yang berlipat ganda  
Perikatan yang sederhana adalah perikatan yang prestasinya terdiri atas satu prestasi. Perikatan yang berlipat ganda adalah perikatan yang terdiri atas beberapa prestasi.
- k. Perikatan sepintas dan perikatan terus-menerus
  - a) Perikatan sepintas adalah perikatan yang pemenuhan prestasinya hanya dilakukan dengan satu kali dalam waktu yang singkat
  - b) Perikatan terus-menerus adalah perikatan yang pemenuhan prestasinya dilakukan dengan terus menerus (berkelanjutan) dalam waktu yang panjang.
  - c)

l. Perikatan murni

Perikatan murni, yaitu perikatan yang prestasinya dapat dipenuhi pada saat itu juga. Subekti<sup>8</sup>, dalam Hukum Perjanjian, menjelaskan jenis-jenis perikatan, di antaranya perikatan bersahaja atau perikatan murni, yaitu apabila masing-masing pihak hanya satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dilakukan sia-sia

m. Perikatan bersyarat dan perikatan dengan ketentuan waktu

Perikatan bersyarat yang pemenuhan prestasinya digantungkan pada syarat tertentu. Perikatan bersyarat diatur dalam buku III bagian V, yang meliputi Pasal 1253 sampai dengan Pasal 1267 KUHPerdara.

n. Perikatan mana suka

Dalam perikatan mana suka, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian yang lainnya.

o. Perikatan tanggung-menanggung

Perikatan tanggung-menanggung dalam bahasa Belanda adalah *hoofdelijk* atau *solider*. Dalam perikatan semacam ini, pada salah satu pihak terdapat beberapa orang dan pada beberapa orang terdapat di pihak debitur (dan ini yang paling lazim), tiap-tiap debitur yang dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Pada pihak kreditur, terdapat pula beberapa orang, dan tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang.

---

<sup>8</sup>Subekti, *op. Cit.* hlm 4-12

p. Perikatan yang lahir karena Undang-undang

Perikatan yang lahir karena Undang-undang adalah suatu perikatan yang lahir karena telah ditentukan dalam Undang-undang itu sendiri. Perikatan yang lahir karena Undang-undang diatur dalam Pasal 1352-1380 KUHPerdara.

Perikatan yang lahir dari Undang-undang dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Perikatan yang hanya lahir dari Undang-undang adalah perikatan yang lahir karena adanya hubungan keluarga.
- 2) Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan manusia dibedakan menjadi perbuatan yang dibolehkan, dan melanggar hukum. Yang dimaksud perbuatan yang diperbolehkan adalah pembayaran tidak terutang (Pasal 1359 KUHPerdara) dan *zaakwarneming* (Pasal 1354 KUHPerdara). Unsur-unsur *zaakwarneming* adalah :
  - a) Secara sukarela mengurus kepentingan pihak lain tanpa dibebani kewajiban hukum
  - b) Perbuatan yang dilakukan tanpa adanya persetujuan dari para pihak yang mengurus karena secara diam-diam pihak yang mengurus telah mengikatkan dirinya untuk melanjutkan penyelesaian perbuatannya.
  - c) Kedudukan pihak yang mengurus dapat beralih menjadi penerima kuasa.



q. Perikatan bebas

Perikatan bebas<sup>9</sup> adalah perikatan yang tidak dapat dituntut pelaksanaannya di muka pengadilan

r. Perikatan yang lahir dari perjanjian<sup>10</sup>

Ada empat syarat agar perjanjian dinyatakan sah, yaitu :<sup>11</sup>

- 1) Perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan diri
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan
- 4) Suatu sebab (*oorzak*) yang batal, artinya tidak terlarang (Pasal 1320 KUHPerdara).

Prestasi adalah objek perikatan, yaitu sesuatu yang dituntut oleh kreditur terhadap debitur, atau sesuatu yang wajib dipenuhi oleh kreditur terhadap debitur. Prestasi adalah kekayaan yang diukur atau dinilai dengan uang<sup>12</sup>.

Menurut Undang-undang, prestasi dapat berupa :

- a. Menyerahkan suatu barang
- b. Melakukan perbuatan
- c. Tidak melakukan perbuatan.<sup>13</sup>

Pengertian perikatan tersebut menunjukkan makna bahwa perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dengan orang yang lain. Hal yang mengikat tersebut adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli,

---

<sup>9</sup>R.M. Surodiningrat, 1990, *Perikatan-perikatan Bersumber Undang-undang*, Edisi II, Bandung, Tristo, hlm, 1

<sup>10</sup>Subekti *op. Cit.*, hlm. 134

<sup>11</sup>*Ibid.*

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 1.

<sup>13</sup>*Ibid*.hlm. 122-123.

utang piutang; berupa kejadian, misalnya kelahiran, kematian; berupa keadaan, misalnya pekarangan berdampingan, rumah susun. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.<sup>14</sup>

Perikatan yang terjadi antara beberapa pihak merupakan peristiwa keperdataan yang secara konkret tertuang pada suatu perjanjian para pihak, yaitu peristiwa yang berupa rangkaian perjanjian. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat. Perikatan dilahirkan dari suatu perjanjian, dengan kata lain, perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yang bisa melahirkan perikatan. Sumber lain tersebut yaitu Undang-undang.<sup>15</sup>

Perjanjian yang dilaksanakan oleh masyarakat berkaitan dengan berbagai hal, misalnya jual-beli, sewa menyewa, dan kontrak lainnya tidak secara keseluruhan diatur sepenuhnya oleh Undang-undang karena bersentuhan secara langsung dengan kebiasaan-kebiasaan di masyarakat. Terlebih lagi, apabila suatu masyarakat masih kuat menganut adat dan tradisi yang sifatnya turun-menurun. Tidak semua perjanjian dilakukan dengan tertulis, sebagian dilakukan dengan lisan dan kebiasaan masyarakat. Sementara peradilan hanya memproses hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian tertulis. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 1347 KUHPerdara ditetapkan bahwa suatu perjanjian, meskipun pada suatu waktu tidak dimasukkan dalam surat perjanjian, harus juga dianggap tercantum dalam perjanjian. Hal ini karena suatu perjanjian menurut Undang-undang tergolong hukum pelengkap sehingga harus dianggap tercantum dalam perjanjian.

---

<sup>14</sup>Wawan Muhwan Hariri, *op. cit.* hlm. 18.

<sup>15</sup>*Ibid.* hlm. 20

Pihak yang melakukan perjanjian adalah subjek yang secara langsung terikat oleh kontrak dan bertanggung jawab atas isi yang dituangkan dalam perjanjian. Semua dilibatkan secara langsung secara otomatis akan terlibat. Misalnya melibatkan ahli waris, kerabat dekat, dan mungkin pihak yang secara sadar diterimanya oleh yang bersangkutan. Dengan demikian, pihak-pihak yang tidak tertuang di dalam materi perjanjian otomatis tidak akan bertanggung jawab dan resiko hukum. Adapun cara-cara membuat perjanjian, yaitu :

- a. Menggunakan kata-kata yang jelas dan tegas;
- b. Dibuat oleh para pihak yang sehat jasmani dan rohani, atas kemauan sendiri, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun;
- c. Para pihak sebagai subjek perikatan harus jelas;
- d. Objek yang diperjanjikan harus jelas;
- e. Keterangan batas waktu perjanjian ditetapkan dengan jelas;
- f. Dibubuhi tanda tangan pihak-pihak yang melakukan perjanjian, termasuk para saksi;
- g. Dibubuhi materai
- h. Mencantumkan pernyataan mengenai jaminan dan akibat hukum apabila pihak-pihak yang melakukan perjanjian melakukan wanprestasi;
- i. Apabila perlu dinotarilkan supaya memiliki kekuatan hukum pasti. <sup>16</sup>

Para pihak yang melakukan perjanjian memiliki kepentingan masing-masing dimana mereka tidak ingin merasa dirugikan. Maka dari itu, ada baiknya setiap perjanjian yang sekiranya mengandung objek perjanjian yang berat dan

---

<sup>16</sup>*Ibid.* hlm. 78-82

rentan akan resiko, dibuatkan akta notaril. Karena dengan akta notaril, perjanjian akan mengandung kepastian hukum. Sehingga jika terjadi sengketa, pihak-pihak yang membuat perjanjian akan mudah mengurusnya ke pengadilan. Karena peradilan hanya memproses perjanjian yang tertulis. Terlebih lagi akta notaril memiliki kekuatan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan.

## **B. Tinjauan tentang Notaris**

### **1. Pengertian Notaris**

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari perkataan “notarius” yakni nama yang diberikan pada orang-orang romawi dimana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa nama Notaris itu berasal dari perkataan “nota literia” berarti tanda (letter merk atau karakter) yang menyatakan suatu pernyataan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disingkat dengan UUJN), definisi dari Notaris adalah Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

Menurut pendapat ahli, Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian

dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>17</sup>

Notaris adalah salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Notaris dapat diterima di pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi yang dapat membuktikan bahwa apa yang disampaikan oleh Notaris dalam aktanya adalah benar.

Menurut Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. M.01-HT.03.01 Tahun 2006, tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemindahan, dan Pemberhentian Notaris, dalam Pasal 1 ayat (1), yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Notaris merupakan pejabat publik yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan dan jaminan hukum demi tercapainya kepastian hukum dalam masyarakat. Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”.

---

<sup>17</sup>Lumban Tobing G.H.S., 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hlm. 12

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 serta pengesahannya merupakan wewenang Notaris. Meskipun disebut pejabat umum, namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan pemerintah, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya<sup>18</sup>.

Jadi dalam pengertian-pengertian Notaris diatas ada hal penting yang tersirat, yaitu ketentuan dalam permulaan Pasal tersebut, bahwa Notaris adalah pejabat umum dimana kewenangannya atau kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik, jadi Notaris merupakan pejabat umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 KUHPdata.

## 2. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan kewenangan dari pada Notaristelah ditegaskan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) sebagai berikut:

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

---

<sup>18</sup>Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 16

akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

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 dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang

Berdasarkan tugas dan kewenangan Notaris yang ditegaskan dalam UUJN, selanjutnya Habib Adjie membagi dalam tiga ranah kewenangan yakni kewenangan umum (Pasal 15 ayat (1) UUJN), kewenangan khusus (Pasal 15 ayat (2) UUJN), kewenangan yang akan ditentukan kemudian (Pasal 15 ayat (3) UUJN)<sup>19</sup>. Maksud dari pada kewenangan umum adalah kewenangan untuk membuat akta secara umum dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

---

<sup>19</sup>Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, PT. Refika Aditama, hlm. 78

- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan<sup>20</sup>

Menurut Setiawan<sup>21</sup> harus dipahami bahwa yang dimaksud dengan kewenangan Notaris membuat akta otentik adalah :

- a. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik itu apabila hal itu diminta dan dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Dengan kata lain akta tersebut adalah bukti adanya perbuatan hukum para pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan
- b. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta otentik ditentukan dan sangat tergantung dengan adanya kemauan atau kehendak para pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tidak mungkin Notaris mewujudkannya dalam suatu akta otentik
- c. Notaris tidak akan mungkin membuat akta otentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak yang bersangkutan, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri, membuat atau membatalkan sendiri akta yang bersangkutan

---

<sup>20</sup>*Ibid.* hlm. 79

<sup>21</sup>Wawan Setiawan, 1998, *Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi dan Peranan Notaris Sebagai Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum di Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm. 27



- d. Notaris tidak berwenang membuat akta di bidang hukum publik, wewenangnya tersebut hanya atas pembuatan-pembuatan akta di bidang hukum perdata.

Hal ini berarti Notaris selaku pejabat umum dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang diberikan oleh undang-undang diperlengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang dapat menjangkau kepentingan publik (*openbaar gesak bekleed*). Hal ini terlihat pada Grosse akta-akta yang dibuat oleh Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) UUJN jika dihubungkan dengan 224 HIR dalam Pasal 440 KUHPperdata, pada bagian kepala akta yang memuat perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan bukti yang kuat.

Namun ada juga wewenang dari pada Notaris untuk membuat akta otentik menjadi wewenang atau pejabat instansi lain seperti:

- a. Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 KUHPperdata).
- b. Akta berita acara tentang kelalaian penyimpan jabatan hipotik (Pasal 1127 KUHPperdata).
- c. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPperdata).
- d. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 Wvk).
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) UUHT)
- f. Membuat akta risalah lelang (Pasal 8 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/ KMK.01/ 2000)

Selanjutnya kewenangan khusus ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, yang ditambah lagi melalui kewajiban Notaris (Pasal 16 ayat (3) UUJN) untuk membuat akta dalam bentuk asli yang berupa :

- a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun
- b. Penawaran pembayaran tunai
- c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
- d. Akta kuasa
- e. Keterangan kepemilikan
- f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan kewenangan yang ditentukan kemudian, adalah kewenangan yang akan ditentukan berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constitendum*). Kewenangan yang dimaksud di sini adalah kewenangan yang kemudian lahir setelah terbentuk peraturan perundang-undangan dalam bentuk Undang-undang. Namun juga dapat diketemukan wewenang Notaris bukan dengan pengaturan Undang-undang dikemudian hari, dapat saja melalui tindakan hukum tertentu yang harus dibuat dengan akta Notaris seperti pendirian partai politik yang wajib dibuat dengan akta Notaris.

### 3. Kewajiban Notaris

Menurut Pasal 16 ayat (1) UUJN, dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban untuk :

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-undang ini menentukan lain.
- g. Menjilidkan akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes lengkap terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana yang dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan, dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- k. Mencatat dalam repotorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- n. Menerima magang calon Notaris.

Selain kewajiban-kewajiban di atas Notaris juga mempunyai kewajiban sekaligus hak untuk merahasiakan isi akta yang termaksud keterangan-keterangan yang diperoleh berkaitan dengan pembuatan akta tersebut dalam pelaksanaan jabatannya. Kewajiban mana yang juga turut mengikat para saksi/pegawainya yang turut pula menandatangani akta itu. Oleh karena itu jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan dimana seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepada Notaris, sehingga Notaris wajib merahasiakan apa yang telah dipercayakan oleh orang tersebut.

Dalam istilah kenotariatan hal tersebut dikenal sebagai hak ingkar. Yaitu sebagai konsekuensi dari adanya kewajiban merahasiakan isi akta. Sebelum berlaku UUJN, seorang Notaris dapat menggunakan hak ingkar ini untuk meminta dirinya dibebaskan sebagai saksi serta memiliki hak untuk tidak memberikan minuta akta, Grosse akta maupun salinan akta. Namun sekarang

setelah berlakunya UUJN, hak tersebut dapat disampingi. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 66 UUJN.

Selain hal tersebut, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I meskipun termaksud dalam kewajiban Notaris mengenai pembacaan akta kepada penghadap, namun jika tidak dilaksanakan tidak dapat dikenai sanksi karena telah dikecualikan dalam Pasal 16 ayat (7) yang menyatakan pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika dikehendaki oleh para pihak karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta tersebut, dengan ketentuan tersebut dicantumkan pada akhir akta.

#### 4. Larangan Notaris

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka Notaris yang bersangkutan akan dikenakan sanksi. Larangan ini dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris dan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Pengaturan larangan Notaris diatur dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a sampai i UUJN. Perubahan yang diantaranya adalah Notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai Pegawai Negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai jabatan Negara;

- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik daerah atau milik swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi pengganti Notaris;
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Terhadap Notaris yang melanggar ketentuan yang dilarang dalam Undang-undang seperti yang disebut di atas, dapat dikenai sanksi yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) UUIJP, yaitu :

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

### **C. Tinjauan tentang Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia**

#### **1. Pengertian Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia**

Majelis Pengawas Daerah Notaris Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disingkat dengan MPD INI) Kota Yogyakarta sebagai suatu badan yang dipercaya untuk mengawasi Notaris dalam berperilaku. Dalam kaitan dengan proses peradilan, khususnya yang terkait adanya dugaan tindak pidana terhadap Notaris,

penyidik, penuntut umum, atau hakim, dalam pengambilan minuta akta dan pemanggilan Notaris, harus dengan persetujuan MPD INI, dan di dalam UUJN, diatur dalam bab tersendiri, yaitu Bab VIII Pasal 66; dan hal tersebut tidak dilimpahkan kepada Majelis Pengawas yang lain, baik itu Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dan atau Majelis Pengawas Pusat (MPP). Putusan MPD INI, adalah bersifat final kecuali terhadap pengawasan pada umumnya diatur dalam Bab IX Pasal 67 sampai dengan Pasal 81 UUJN. Pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh menteri (Menkumham), dan dalam melakukan pengawasan tersebut menteri membentuk majelis Pengawas (Pasal 67 UUJN). Salah satu tugas Majelis Pengawas Daerah yaitu untuk meningkatkan kualitas serta profesionalisme bagi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Oleh karena itu Majelis Pengawas Daerah juga ikut berperan dalam mencegah terjadinya pelanggaran atas tugas jabatan oleh Notaris.

Mengacu pada pengertian Majelis Pengawas menurut Pasal 1 ayat (6) UUJN, yang dirumuskan sebagai berikut : “Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris”. Pengawasan terhadap Notaris sangat diperlukan, agar dalam melaksanakan tugasnya Notaris wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya. Ini berarti Notaris harus selalu menjaga segala tindak tanduknya, segala sikapnya dan segala perbuatannya. Dalam praktek MPD INI saat ini, sejak diberlakukannya UU No. 2 Tahun 2014 tentang UUJN, dan implementasinya dalam Peraturan menteri Hukum dan HAM RI, banyak permasalahan/hambatan yang terjadi, antara lain:

- a. Belum samanya persepsi di dalam menterjemahkan UUJN, khususnya Permenkumham, baik antara MPD INI yang satu dengan yang lain, juga antara sesama anggota MPD INI (9 orang).
- b. Masih minimnya pengetahuan Para penyidik, dalam kaitan dengan akta Notaris/akta otentik, maupun dalam kaitannya dengan peraturan yang terkait dengan jabatan/profesi Notaris.

Berdasarkan UUJN pengawasan Notaris tidak hanya terdiri dari para Notaris, Tetapi juga dari unsur pemerintah (Departemen Hukum dan HAM) dan akademisi bidang hukum. Menurut Pasal 67 ayat (5) UUJN substansi pengawasan tersebut juga tidak meliputi pelaksanaan jabatan Notaris berdasarkan UUJN, kode etik jabatan, dan aturan hukum lainnya, tetapi juga meliputi perilaku Notaris.

## 2. Tugas dan Wewenang Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia

Tugas dan wewenang MPD INI diatur dalam Pasal 13, 14, 15 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2004. Wewenang MPD INI diatur dalam UUJN, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.39-PW.07.10 Tahun 2004. Dalam Pasal 66 UUJN diatur mengenai wewenang MPD INI yang berkaitan dengan :

- a. Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang :
  - 1) Mengambil fotokopi Minuta Akta dan Surat-Surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam Penyimpanan Notaris;



- 2) Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- b. Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau Surat-Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuat berita acara penyerahan.

Ketentuan Pasal 66 UUJN ini mutlak kewenangan MPD INI yang tidak dipunyai oleh MPW maupun MPR. Subtansi Pasal 66 UUJN imperatif dilakukan oleh penyidik, penuntut umum atau hakim.

Dalam kaitan ini MPD INI harus objektif ketika melakukan pemeriksaan atau meminta keterangan dari Notaris untuk memenuhi permintaan peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim, artinya MPD INI harus menempatkan akta Notaris sebagai objek pemeriksaan yang berisi pernyataan atau keterangan para pihak, bukan menempatkan subjek Notaris sebagai objek pemeriksaan, sehingga tata cara atau prosedur pembuatan akta harus dijadikan ukuran dalam pemeriksaan tersebut. Dengan demikian diperlukan anggota MPD INI, baik dari unsur Notaris, pemerintahan, dan akademis yang memahami akta Notaris, baik dari prosedur maupun substansinya. Tanpa ada izin dari MPD INI penyidik, penuntut umum dan hakim tidak dapat memanggil atau meminta Notaris dalam suatu perkara pidana.

Pasal 70 UUJN mengatur wewenang MPD INI yang berkaitan dengan :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;

- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
  - d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
  - e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
  - f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
  - g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
  - h. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan g kepada Majelis Pengawasan Wilayah.
- Kemudian Pasal 71 UUJN mengatur wewenang MPD INI yang berkaitan dengan :
- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah Surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
  - b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat;
  - c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
  - d. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;

- e. Menerima laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.
  - f. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti. Wewenang MPD INI yang bersifat administratif yang memerlukan keputusan rapat MPD INI diatur dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, yang berkaitan dengan :
    - a. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara;
    - b. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang Protokol Notaris yang meninggal dunia
    - c. Memberikan persetujuan atas permintaan penyidik, penuntut umum atau hakim untuk proses peradilan;
    - d. Menyerahkan fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
- Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

## D. Tinjauan tentang Pengawasan

### 1. Pengertian Pengawasan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, secara etimologi kata pengawasan berasal dari kata “awas” yang artinya : dapat melihat baik-baik, memperhatikan baik-baik, waspada, hati-hati, kemudian mendapat imbuhan pe- pada awal kata dan akhiran -an menjadi pengawasan yang artinya menilai dan penjagaan.

Beberapa definisi tentang pengawasan, diberikan oleh beberapa sarjana. Menurut Siagian, pengawasan adalah proses pengamatan daripada pelaksanaan kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang ditentukan. Rumusan mengenai pengawasan juga diberikan oleh Sujamto sebagai berikut :

Pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk memenuhi dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak.

Sedangkan menurut Muchsan<sup>22</sup> :

Kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang sudah dilaksanakan telah sesuai dengan tolak ukur yang ditetapkan sebelumnya (dalam hal ini telah berwujud rencana (*plan*))

Dalam Instruksi Presiden Nomor 15 Tahun 1983 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengawasan, adalah pengawasan dalam arti *controlling*. Pengawasan Notaris dilakukan oleh menteri dan pengawasan tersebut, Menteri membentuk

---

<sup>22</sup>Muchsan, 1992, “Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia”, Yogyakarta, Liberty, hlm. 6

Majelis Pengawas, yang mana meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.

Jika dikaitkan dengan masalah penyimpangan, tujuan pengawasan adalah untuk mengetahui terjadi atau tidaknya pelanggaran. Apabila terjadi, perlu diketahui sebab-sebab terjadinya penyimpangan tersebut. Pengawasan dan pengendalian diperlukan terus-menerus sebagai penangkal terhadap kecenderungan-kecenderungan destruktif lainnya yang akan bertambah menjadi-jadi karena kecenderungan semacam itu menetap permanen dalam diri setiap manusia. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk melakukan tindakan pengawasan diperlukan unsur-unsur seperti :

- a. Adanya wewenang yang jelas dimiliki oleh aparat pengawas
- b. Adanya suatu rencana yang mantap sebagai alat penguji terhadap pelaksanaan suatu tugas yang akan diawasi
- c. Tindakan pengawasan dapat dilakukan terhadap suatu proses kegiatan yang sedang berjalan maupun terhadap hasil yang dicapai dari kegiatan tersebut
- d. Tindakan pengawasan berakhir dengan disusunnya evaluasi akhir terhadap kegiatan yang dilaksanakan serta pencocokan hasil yang dicapai dengan rencana sebagai tolak ukurnya
- e. Untuk selanjutnya tindakan pengawasan akan diteruskan dengan tindak lanjut baik secara administrasi maupun yuridis.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, menegaskan yang dimaksud dengan Pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif

termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.

## 2. Pengawasan MPD INI

Ketentuan mengenai pengawasan Notaris, terdapat dalam Pasal 67 ayat (5) UUJN. Ada dua hal utama mengenai pengawasan terhadap Notaris oleh menteri yang pelaksanaannya dilakukan oleh majelis pengawas. Yakni pengawasan terhadap Perilaku Notaris dan Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Jabatan Notaris (Protokol Notaris)

Menurut Saleh<sup>23</sup> ada empat pokok mengenai perilaku Notaris yang harus diperhatikan oleh seorang Notaris, yaitu :

- a. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang Notaris harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini segala pertimbangan moral harus melindasi pelaksanaan tugas profesinya, walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral yang baik harus dihindarkan.
- b. Seorang Notaris harus jujur tidak saja pada kliennya, juga pada dirinya sendiri. Ia harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji sekedar untuk menyenangkan kliennya atau agar si klien tetap mau memakai jasanya. Kesemuanya ini merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kejujuran intelektual seorang Notaris
- c. Seorang Notaris haru menyadari akan batas-batas kewenangannya. Ia harus menaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh ia

---

<sup>23</sup> Ismail Saleh, 1993, *Membangun Citra Profesional Notaris Indonesia*, Jakarta, Gramedia, hlm. 4-7

dapat bertindak dan apa boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku Notaris, apabila ada Notaris yang ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak di tempat kedudukannya sebagai Notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor di tempat kedudukannya, tapi tempat tinggalnya di lain tempat. Seorang Notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya

- d. Sekalipun keahlian seseorang dapat dimanfaatkan sebagai upaya tugas untuk mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesinya, ia tidak boleh semata-mata didorong oleh pertimbangan uang. Seorang Notaris yang Pancasila harus berpegang teguh kepada rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh jumlah uang. Dan tidak semata-mata hanya menciptakan suatu alat bukti formal mengejar adanya kepastian hukum, tapi mengabaikan rasa keadilan.

Selain hal tersebut di atas, berkaitan dengan pengawasan terhadap pekerjaan Notaris, Lotulung<sup>24</sup> mengatakan bahwa :

Sebagai konsekuensi yang logis, maka adanya kepercayaan terhadap Notaris memerlukan pengawasan agar tugas Notaris selalu sesuai dan agar terhindar dari penyalahgunaan kepercayaan yang diberikan, dengan kewajiban serta kewenangan yang diberikan kepada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan dasarnya senantiasa berada di atas rel bukan saja rel hukum tetapi juga etika dan moral, demi tetap terjaganya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Adapun pengawasan ini dapat dilakukan baik secara preventif maupun represif. Pengawasan ini dapat dilakukan selain oleh melalui Ketua Pengadilan Negeri, juga dapat melalui

---

<sup>24</sup>Paulus Efendi Lotulung, 1999, "*Perlindungan Hukum Bagi Notaris selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*", Kongres ke XVII Ikatan Notaris Indonesia, hal. 4-5

organisasi profesi Notaris sendiri dengan Peraturan Jabatan Notaris sebagai acuannya dan peraturan perundang-undangan lain serta Kode Etik Notaris.

Dengan demikian ada beberapa macam pengawasan dan pembinaan yang dilakukan Majelis Pengawas, yaitu :

- a. Pengawasan dari dalam (Internal control)
- b. Pengawasan dari luar (eksternal control)
- c. Pengawasan Preventif
- d. Pengawasan Represif
- e. Pembinaan

Pasal 70 huruf b UUJN dan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, menentukan MPD INI berwenang melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu. Majelis atau Tim Pemeriksa dengan tugas seperti ini hanya ada pada MPD INI saja, yang merupakan tugas pemeriksaan rutin atau setiap waktu yang diperlukan, dan langsung dilakukan di kantor Notaris yang bersangkutan. Tim Pemeriksa ini sifatnya insidentil (untuk pemeriksaan tahunan atau sewaktu-waktu) saja, dibentuk oleh Majelis Pengawas Daerah jika diperlukan. Sementara untuk pembinaan dilaksanakan sebulan sekali dan merupakan kegiatan rutin

Pada dasarnya yang mempunyai wewenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang dalam pelaksanaannya Menteri membentuk Majelis Pengawas Notaris. Menteri sebagai kepala Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia mempunyai tugas membantu Presiden dalam menyelenggarakan sebagai urusan



pemerintah di bidang hukum dan hak asasi manusia. Dengan demikian kewenangan pengawasan terhadap Notaris ada pada pemerintah, sehingga berkaitan dengan cara pemerintah memperoleh wewenang pengawasan tersebut.

Instansi utama yang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris, yaitu Majelis Pengawas. Sementara itu pengawasan dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka (8) Keputusan Menteri Kehakiman dan Ham Nomor : M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisian bahwa pengawasan adalah kegiatan preventif dan represif oleh menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para Notaris dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Menurut Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani, pengawasan preventif dan represif diperlukan bagi pelaksanaan tugas Notaris sebagai pejabat umum.<sup>25</sup>

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. M. 02. PR. 08.10. Tahun 2004, syarat-syarat untuk diangkat menjadi Majelis Pengawas Notaris :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Bertaqwa pada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Tidak pernah dihukum melakukan tindak pidana yang diancam dengan hukuman penjara 5 tahun atau lebih
- d. Tidak dalam keadaan pailit
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berpengalaman di bidangnya lebih dari 3 tahun.

### 3. Faktor-faktor Pengawasan

---

<sup>25</sup>Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, Jakarta, Dunia Cerdas, hlm. 136

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pengawasan MPD INI terhadap mengawasi jalannya kinerja Notaris :

a. Faktor penghambat

Adapun faktor penghambat yang mempengaruhi pengawasan adalah faktor penghambat dari dalam (internal) dan faktor penghambat dari luar (eksternal). Faktor penghambat internal adalah terbatasnya waktu dan fasilitas saat MPD INI menjalankan pengawasan. Sementara faktor penghambat eksternal adalah Notaris dan klien Notaris itu sendiri memungkinkan memiliki kendala dalam membuat perjanjian atau akta. Dimana Notaris tidak dapat melaporkan akta dikarenakan klien mereka yang tidak jelas atau akta yang tidak selesai.

b. Faktor pendukung

Faktor pendukung dari pengawasan MPD INI adalah keterbukaan dari Notaris untuk bekerja sama dengan MPD INI dalam hal memberikan laporan dan menerima pengawasan. Diperlukan juga pengabdian yang kuat dari Notaris dan pengawasan ini merupakan sarana silaturahmi bagi MPD INI dengan Notaris agar kinerja Notaris dapat dengan mudah diawasi dan tidak melakukan kelalaian.

Pengawasan yang dilakukan oleh MPD INI tidak hanya pelaksanaan tugas jabatan Notaris agar sesuai dengan UUJN, tetapi juga kode etik Notaris dan tindakan atau perilaku kehidupan Notaris yang dapat mencederai keluhuran martabat jabatan Notaris. Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas jabatan Notaris dengan ukuran yang pasti ada di UUJN dengan maksud agar semua ketentuan

UUJN yang mengatur pelaksanaan tugas jabatan Notaris dipatuhi oleh Notaris, dan jika terjadi pelanggaran maka majelis pengawas dapat menjatuhkan sanksi kepada Notaris yang bersangkutan.

Untuk kepentingan tertentu Majelis Pengawas membentuk Tim Pemeriksa dan Majelis Pemeriksa (Daerah, Wilayah, dan Pusat). Dengan demikian ada 3 institusi dengan melakukan tugas pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris dengan kewenangannya masing-masing, yaitu :<sup>26</sup>

- a. Majelis Pengawas (Daerah, Wilayah, Pusat) dengan kewenangan melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan kode etik Notaris dan tindak tanduk atau perilaku kehidupan Notaris.
- b. Tim Pemeriksa, dengan kewenangan melakukan pemeriksaan terhadap protokol secara berkala 1 kali dalam 1 tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.
- c. Majelis pemeriksa (Daerah, Wilayah, Pusat) dengan kewenangan untuk memeriksa dan menerima laporan yang diterima masyarakat atau dari sesama Notaris.

Adapun susunan anggota MPD tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 ayat (3) UUJN adalah sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. Birokrasi Pemerintah sebanyak 3 orang
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 orang
- c. Ahli akademisi sebanyak 3 orang.

---

<sup>26</sup>*Op. Cit.* Habib Adjie, 2013, hlm. 130

<sup>27</sup>*Ibid.* hlm. 4

## **E. Tinjauan tentang Akta**

### 1. Pengertian Akta

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut KUHPerdara Pasal 1870 dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Berdasarkan KUHPerdara Pasal 1866 dan HIR 165, akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang penting. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

#### a. Akta Di bawah Tangan (*Onderhands*)

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang samadengan akta otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari :

- 1) Akta di bawah tangan biasa
- 2) Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
- 3) Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Kecakapan untuk membuat akta di bawah tangan meliputi beberapa penafsiran :<sup>28</sup>

- 1) Penafsiran *argumentum a contrario* Pasal 330 KUHPerduta. “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu kawin”. Dengan demikian seseorang dikatakan dewasa apabila :
  - a) Seseorang telah berusia 21 tahun, atau
  - b) Seseorang sudah menikah walaupun belum usia 21 tahun
- 2) Penafsiran *argumentum a contrario* Pasal 1330 KUHPerduta. “orang-orang yang tidak cakap membuat suatu kontrak adalah :
  - a) Orang yang belum dewasa.
  - b) Mereka yang berada di bawah pengampuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada

---

<sup>28</sup> Ahdiyana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2008, *Daasar-dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 7-8

siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.”

Berdasarkan penafsiran dari kedua pasal tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa orang yang mempunyai kecakapan adalah :

- 1) Orang-orang yang telah dewasa, yaitu telah berusia 21 tahun
- 2) Orang tersebut sudah menikah, walaupun belum berusia 21 tahun
- 3) Orang-orang yang tidak berada dalam pengampunan, yaitu tidak gila, bukan pemabuk, bukan pemboros.
- 4) Wanita bersuami yang tidak tunduk pada KUHPerdara (Pasal 31 ayat (1)(2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).
- 5) Orang-orang yang oleh undang-undang tidak dilarang untuk membuat suatu kontrak-kontrak tertentu.

b. Akta Resmi (Otentik)

Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Kecakapan membuat akta autentik diatur dalam Pasal 39 ayat (1) UUJN yang berisi bahwa para pihak dapat bertindak sebagai penghadap paling sedikit berusia 18 tahun atau telah menikah.

Kebiasaan dalam praktik pembuatan kontrak para pihak tidak hanya cukup memenuhi kecakapan hukum saja, tetapi juga diingat apakah para pihak tersebut mempunyai kewenangan atau tidak. Para pihak dalam kontrak bisa perorangan, usaha perorangan, maupun badan usaha, baik badan usaha berbadan hukum ataupun tidak berbadan hukum, dan yayasan.

Ada beberapa faktor yang sifatnya membatasi kewenangan berhak seseorang, yaitu :

- 1) Kewarganegaraan

Misalnya dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) ditentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

2) Tempat tinggal

Dalam Pasal 10 ayat (2) UUPA ditentukan larangan pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya.

3) Kedudukan atau jabatan

Hakim dan jaksa tidak boleh memperoleh barang-barang yang masih dalam perkara.

4) Tingkah laku atau perbuatan

Misalnya Pasal 49 dan 53 Undang-Undang Perkawinan menentukan bahwa kekuasaan orang tua dan wali dapat dicabut dengan putusan pengadilan apabila sangat melalaikan kewajibannya sebagai orang tua/wali atau berkelakuan buruk sama sekali.

5) Jenis kelamin

Jenis kelamin pada dasarnya tidak menimbulkan perbedaan-perbedaan kewenangan dalam lapangan Hukum Perdata, tetapi hanya menimbulkan perbedaan mengenai kapan waktunya seorang pria dan atau wanita diperbolehkan melangsungkan perkawinan

Berdasarkan uraian di atas, ada beberapa kelompok para pihak yang membuat kontrak dikaitkan dengan kecakapan hukum dan kewenangannya. Namun demikian, ada juga orang-orang tertentu yang oleh undang-undang tertentu dianggap tidak berwenang membuat kontrak tertentu dengan cara tertentu (Pasal 1330 angka 3 KUHPerdata)



## 2. Fungsi Akta Notaris

Selain itu akta juga mempunyai beberapa fungsi, di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil yaitu perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta bawah tangan.
- b. Akta sebagai alat pembuktian di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik juga merupakan bukti yang mengikat berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila

tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai (Pasal 1857 KUHPerdara).<sup>29</sup>

### 3. Berakhirnya Akta<sup>30</sup>

Ada beberapa sebab berakhirnya suatu akta, yaitu :<sup>31</sup>

- a. Ditentukan dalam kontrak oleh para pihak
- b. Batas berlakunya kontrak telah ditentukan
- c. Putusan hakim
- d. Tujuan telah tercapai
- e. Penghentian kontrak
- f. Kesepakatan para pihak
- g. Terjadinya peristiwa tertentu yang oleh para pihak atau Undang-undang telah ditetapkan.

Perkembangan lalu lintas hukum yang kompleks dalam kehidupan bermasyarakat, semakin menuntut akan adanya kepastian hukum terhadap hubungan hukum individu maupun subyek hukum. Semenjak itulah aktaNotaris dibuat tidak hanya sekedar catatan atau bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum di kemudian hari.

---

<sup>29</sup>*Ibid.* hlm 8-9

<sup>30</sup>*Ibid.* hlm. 14

<sup>31</sup>Rachmat Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, hlm.

Dengan pesatnya lalu lintas hukum dan tuntutan masyarakat akan pentingnya kekuatan pembuktian suatu akta, sehingga menuntut peranan Notaris sebagai pejabat umum harus dapat selalu mengikuti perkembangan hukum dalam memberikan jasanya kepada masyarakat yang memerlukan dan menjaga akta-akta yang dibuatnya untuk selalu dapat memberikan kepastian hukum.

Dengan demikian diharapkan bahwa keberadaan akta otentik Notaris akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh. Seiring dengan semakin berkembangnya jaman, masyarakat semakin menyadari perlunya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat secara otentik untuk menjamin kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa keberadaan jabatan sebagai Notaris sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas, mengingat fungsi Notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik.

#### **F. Tinjauan tentang Repertorium**

Repertorium adalah buku daftar akta dimana pelaporannya dilakukan oleh Notaris kepada MPD INI Notaris sesuai dengan Daerah Kerja Notaris. Dalam Repertorium ini, setiap hari Notaris mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapannya baik dalam bentuk minuta akta maupun Original dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta dan nama para

penghadap.<sup>32</sup>Setiap pemeriksaan insidentil oleh MPD INI, Notaris wajib menyampaikan secara tertulis salinan yang telah disahkan dari daftar Akta dan daftar lain yang dibuat pada bulan sebelumnya kepada MPD INI sesuai dengan daerah jabatan Notaris.

---

<sup>32</sup>Sovyedi Andasmita, *Sistem Administrasi Dan Tata Kelola Kantor Notaris*, 7 Mei 2011, <http://sonny-tobelo.blogspot.co.id/2011/05/sistem-administrasi-dan-tata-kelola.html>

