

 Jurnal Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Al-Syafi'iyah Hlm 102-119	Naskah Dikirim 15/07/2024	Naskah Direview 22/08/2024	Naskah Diterbitkan 30/09/2024
--	------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DAN PENYELESAINYA
TERHADAP AKTA AUTENTIK NOTARIS YANG CACAT HUKUM MENURUT
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999
TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS
TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN**

Niko Andro Syafril¹, Raditya Wicaksono Adjie², Devo Wijaya³, Sufiarina⁴

¹Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia, niko.andro@yahoo.co.id

²Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia, adjie.alirsyad@gmail.com

³Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia, voinddependent@gmail.com

⁴ Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia, sufiarina01@gmail.com.

ABSTRAK

Sertifikat hak atas tanah dan penyelesaiannya terhadap akta autentik notaris yang cacat hukum. Adapun perihal akta cacat hukum tersebut batal demi hukum, maka sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada pemegang hak, maka sertifikat tersebut batal demi hukum juga. Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999: 1) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administratif, 2) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: “pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan di daerahnya. Akibat hukum dari akta yang cacat hukum di dalam pembuatannya. Adapun dapat disimpulkan bahwa, akibat hukum dari suatu akta yang memiliki kesalahan materil maupun formil sehingga menyebabkan cacat hukum, pada prinsipnya akta tersebut dapat didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan, dapat batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent, yaitu mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum.

Kata kunci: Sertifikat, Hak Atas Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Akibat Hukum

ABSTRACT

Land title certificates and their resolutions for authentic notarial deeds that are legally flawed. As for the matter of the legally flawed deed being null and void, then the land title certificate that has been issued by the National Land Agency to the rights holder, then

the certificate is also null and void. The resolution that can be done is to cancel the land title certificate as regulated in Article 107 of the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs Number 9 of 1999: 1) Cancellation of land title certificates due to administrative legal flaws, 2) Cancellation of land title certificates due to court decisions that have obtained permanent legal force, meaning: "cancellation of land title due to implementing a court decision that has obtained permanent legal force is issued at the request of the interested party, where the request is submitted directly to the Minister or Head of the Regional Office or through the Land Office in his area. The legal consequences of a deed that is legally flawed in its making. It can be concluded that, the legal consequences of a deed that has material or formal errors that cause legal defects, in principle the deed can be degraded in its evidentiary power as a private deed, can be null and void, can be canceled or non-existent, namely causing the legal act to be invalid or the legal act has no legal consequences.

Keywords: *Certificate, Land Rights, National Land Agency, Legal Consequences*

PENDAHULUAN

Keinginan dan harapan para pendiri Negara (*The Founding Fathers*), bahwa proklamasi kemerdekaan yang telah dicapai harus membawa perubahan besar bagi bangsa Indonesia yaitu keinginan untuk segera mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Tujuan nasional yang tercantum dalam rumusan alinea ke IV Pembukaan UUD 1945, tersurat secara jelas antara lain: “untuk memajukan kesejahteraan umum serta mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”¹

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang jabatan notaris. Tugas notaris, selain membuat akte-akte otentik, juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensyahkan (*waarmerken dan legaliseren*) surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Selain itu, notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Notaris diberi wewenang serta mempunyai kewajiban untuk melayani publik, oleh karena itu Notaris ikut melaksanakan kewibawaan dari pemerintah. Dody Radjasa Waluyo menegaskan bahwa:² “*Notaris selaku pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta otentik, yang merupakan bukti tertulis perbuatan hukum para pihak dalam bidang hukum perdata.*”

Dalam menjalankan fungsi dan tanggungjawabnya sebagai pejabat umum, tidak jarang notaris berurusan dengan proses hukum, baik di tahap penyelidikan, penyidikan maupun persidangan. Pada proses hukum ini notaris harus memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuatnya. Jika dilihat sekilas, hal ini akan

¹ Dalam Alinea IV Pembukaan UUD 1945.

² Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) edisi Oktober-Desember 2001, hlm. 63.

bertentangan dengan sumpah jabatan notaris, dimana notaris berkewajiban untuk merahasiakan isi akta yang dibuatnya.

Menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian akta adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai/pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.) Akta autentik juga diatur di dalam Pasal 165 HIR yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg: “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu” (Herzien Inlandsch Reglement (HIR)).

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita ketahui bahwa suatu akta baru dapat dikatakan autentik bila mengandung 3 unsur utama, yaitu: (1) Jika akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; (2) Jika akta dibuat oleh atau dihadapan pegawai/pejabat umum; dan (3) Jika pegawai/pejabat umum itu berkuasa/berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Bentuk dan Jenis Akta Notaris sendiri terbagi menjadi 2 bentuk:

1. Akta yang dibuat oleh (door) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (ambtelijakten): Yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris. Misalnya akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatat budel, dan lain-lain, dan
2. Akta yang dibuat di hadapan (ten overstaan) notaris atau yang dinamakan akta partij (partij akten): Yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap ke notaris, misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya. Notaris hanya menuangkan maksud dan tujuan para pihak ke dalam akta.

Akibat hukum dari suatu akta yang memiliki kesalahan materil pada prinsipnya akta tersebut dapat didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan, dapat batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau non existent, yaitu mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum dan tidak mengikat sama sekali. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut yaitu:

- (1) Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (extunc), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap,
- (2) Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau

pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut,

- (3) Non existent, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau non existent yang disebabkan tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur, atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi non existent secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktek tetap diperlukan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 mengandung amanat bahwa sertifikat hak atas tanah yang keluar nantinya merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka yang menjadi permasalahan didalam penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Bagaimana akibat hukum sertifikat hak atas tanah dan penyelesaiannya terhadap akta autentik notaris yang cacat hukum?; (2) Apa akibat hukum dari akta yang cacat hukum di dalam pembuatannya?.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini, adalah penelitian hukum normatif, normatif disini maksudnya adalah bahwa penelitian hukum tersebut dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, nama lain dari penelitian hukum.³ Normative adalah penelitian hukum kepustakaan. Adapun spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah berupa *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan penelitian ini. Oleh karena jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Jual Beli Sebagai Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Pustaka* (Jakarta: Rajawali Press,1993), hlm. 13-14.

dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Sebelum membahas lebih dalam terlebih dahulu dibahas mengenai:

a. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dengan tercapainya kesepakatan berupa persesuaian kehendak dari para pihak tentang harga dan objeknya, maka pada saat tersebut jual beli telah dianggap terjadi walaupun objeknya belum diserahkan atau harganya belum dibayar lunas.⁴ Artinya tercapainya kesepakatan dalam jual beli tersebut belum menjadikan seorang pembeli menjadi pemilik yang sah atas barang tersebut atau dengan kata lain terjadinya jual beli belum mengalihkan hak milik.⁵

Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), untuk jual beli tanah maka penyerahannya harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.⁶ Penjelasan diatas merupakan

⁴ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undnag-Undnag Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2004, hlm 366

⁵ Sudaryo Soimin, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hlm. 94

⁶ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977, hlm. 31

penjelasan jual beli menurut Hukum Barat atau menurut *Burgerlijk Wetbook* atau Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata. Untuk mengetahui lebih jauh mengenai jual beli terutama jual beli tanah, penulis akan membahasnya menurut Hukum Adat dan UUPA.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, jual-beli tanah menurut UUPA bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.⁷ Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

1. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak);
2. Pembayaran harganya.

Riil artinya dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/ 1956 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut, sejak berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).⁸

Sedangkan menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak Jual beli tanah menurut hukum Adat terdapat suatu

⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 49.

⁸ *Ibid*, hlm. 77

perbuatan hukum, yaitu perpindahan dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian keperdataan seperti yang dikemukakan Urip Santoso:⁹ *“Jual beli menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian jual beli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan di hadapan kepala desa /kepala adat setempat (bersifat terang)”*

Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli;
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

b. Pengertian Sertifikat

Sertifikat menurut pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dari pengertian tersebut, kita dapat melihat jenis kepemilikan terhadap tanah yang diharuskan bersertifikat diantaranya:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM);
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);
- c. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU);
- d. Sertifikat Hak Pakai (SHP);
- e. Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL);
- f. Sertifikat Satuan Hak Rumah Susun (SSHRs);
- g. Sertifikat Hak Sewa (SEWA).

c. Pengertian Notaris

Berbicara mengenai sejarah Notariat di Indonesia, kiranya tidak terlepas dari sejarah lembaga ini pada khususnya di Negeri Belanda, karena Perundang-

⁹ Urip santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Purnada Media Group, 2010, hlm. 362.

undangan Indonesia di bidang Notariat berakar pada “*Notariswet*” dari Negeri Belanda yang sebagian besar mengambil contoh dari Undang-undang Notaris Perancis. Peraturan Jabatan Notaris (PJN) adalah suatu peraturan tentang Jabatan Notaris di Indonesia yang merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yang pada Pasal 1 terdapat pengertian Notaris, *Notaris* adalah Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum.¹⁰

Peraturan ini dibuat dalam Undang-undang No.30 Tahun 2004 (UUJN) tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 undang-undang tersebut menyatakan bahwa *Notaris* adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini, sehingga bila kita bandingkan hamper tidak ada perbedaan mengenai pengertian Notaris yang ada dalam PJN dan UUJN. Dalam Pasal 36 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris diatur secara jelas mengenai besarnya honorarium yang diperoleh oleh Notaris dalam menjalankan tugasnya. Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa:¹¹ Dalam sumpah jabatan Notaris juga disebutkan, bahwa seorang Notaris akan menjaga sikap, tingkah laku, dan akan menjalankan kewajiban sesuai Kode Etik Profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris.

d. Hak, Kewajiban dan Larangan Notaris

Otoritas Notaris diberikan oleh undang-undang untuk pelayanan kepentingan publik, bukan untuk kepentingan diri pribadi Notaris. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban yang diemban Notaris adalah kewajiban jabatan (*ambtsplicht*). Notaris wajib melakukan perintah tugas jabatannya itu, sesuai dengan isi sumpah pada waktu hendak memangku jabatan Notaris. Batasan seorang Notaris dikatakan mengabaikan tugas atau kewajiban jabatan, apabila Notaris tidak melakukan perintah imperatif undang-undang yang dibebankan kepadanya. Di dalam melaksanakan tugasnya, Notaris mempunyai beberapa hak, kewajiban serta larangan. Hak dari seorang Notaris berupa: (1) Hak untuk cuti, (2) Hak untuk mendapat honorarium dan (3) Hak ingkar. Adapun kewajiban Notaris meliputi:

1. Mengucapkan sumpah/janji sebelum menjalankan jabatannya;
2. Wajib menjalankan jabatan secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan, alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan cap/stempel jabatan Notaris;
3. Bertindak jujur, bijaksana, mandiri, tidak berpihak; dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Pasal 16 ayat (1) huruf a), membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf b), mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan. Akta, berdasarkan Minuta Akta (Pasal 16 ayat (1)

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, “*Peraturan Jabatan Notaris*”, Erlangga, Jakarta. 1992. Hal 31

¹¹ Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, Ps. 1 tentang Jabatan Notaris.

huruf c), memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan perundangundangan (Pasal 16 ayat (1) huruf d), merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya, kecuali Undang-Undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf e), menjilid akta (Pasal 16 ayat (1) huruf f), membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berhonorarium (Pasal 16 ayat (1) huruf g), membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta tiap bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf h), mengirimkan daftar akta ke Daftar Pusat Wasiat Departemen dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama tiap bulan berikutnya (Pasal 16 ayat (1) huruf i), mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf j), mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan (Pasal 16 ayat (1) huruf k), membacakan akta di hadapan penghadap (Pasal 16 ayat (1) huruf l), menerima magang calon Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf m);

4. Berkantor di tempat kedudukannya;
5. Wajib memberikan jasa hukum kepada orang yang tidak mampu.

Larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris, yaitu:

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai pegawai negeri;
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara;
5. Merangkap jabatan sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swata;
7. Merangkap sebagai PPAT di luar wilayah jabatan Notaris;
8. Menjadi Notaris Pengganti;
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

e. Tinjauan Umum Tentang Akta dan Tanggungjawab Notaris

a. Macam Akta Notaris

Akta yang dibuat dihadapan Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri, didalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta otentik Notaris digolongkan dalam dua macam akta yaitu akta partai dan akta pejabat. Akta Partai adalah suatu akta dimana Notaris hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap didalam akta yang dibuatnya.

Sedangkan akta pejabat adalah suatu akta yang dibuat oleh Notaris yang biasanya berisi tentang berita acara mengenai suatu kejadian yang disaksikan oleh Notaris sendiri. Pengertian akta disini adalah surat yang disengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum di bidang keperdataan yang dilakukan oleh pihak-pihak. Akta-akta yang dibuat menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata Jo ketentuan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Akta itu disebut sebagai otentik bila memenuhi unsur sebagai berikut:

1. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan Undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum;
3. Pejabat Umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Didalam KUH Perdata dan juga dalam literatur-literatur hukum yang bersifat umum, kita tidak menemukan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan:

1. Dibuat dalam “bentuk” menurut ketentuan undang-undang itu;
2. Siapa yang dimaksud dengan “pejabat umum”;
3. Apa pengertiannya “berwenang” untuk itu.

Pengertian “bentuk” disini adalah yang memuat: awal akta, isi akta dan akhir akta. Sedangkan “Pejabat Umum” disini adalah Notaris sebagai satu-satunya Pejabat Umum. Sedangkan pengertian “Berwenang” disini meliputi:

1. Berwenang terhadap orangnya;
2. Berwenang terhadap aktanya;
3. Berwenang terhadap waktunya;
4. Berwenang terhadap tempatnya.

Perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta yang dibuat di bawah tangan, ialah:

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan bunyi Pasal 32 ayat 2 UUDN yang berbunyi: Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap serta tempat kedudukan notaris), sedangkan mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian;
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan Hakim, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Akta Otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Ia memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan dalam akta ini. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap

melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi Hakim itu merupakan “Bukti Wajib/Keharusan”.

Akta di Bawah Tangan bagi Hakim merupakan “Bukti Bebas” yang artinya akta itu benar mempunyai kekuatan pembuktian materiil (Pasal 1875 KUH Perdata), karena akta di bawah tangan ini baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedang kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuktian akta itu.

b. Kedudukan Notaris

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum adalah merupakan Organ Negara, yang mendapat limpahan bagian dari tugas dan kewenangan Negara yaitu berupa tugas-kewajiban, wewenang dan tanggungjawab dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum dibidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan dan peresmian akta. Dengan lahirnya UUJN maka telah terjadi unifikasi hukum dalam Pengaturan Notaris di Indonesia dan UUJN merupakan hukum tertulis sebagai alat ukur bagi keabsahan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

f. Organisasi Notaris

Menurut ketentuan umum Pasal 1 UUJN, organisasi notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum. Organisasi Notaris Republik Indonesia yang ada pada dan hingga saat ini, yaitu pendirinya INI (Ikatan Notaris Indonesia) sebagai satu-satunya wadah bagi Organisasi Notaris di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris (Pasal 83 ayat (1) UUJN) yang didalam Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia tanggal 26 Januari 2005 di Bandung telah berhasil untuk merubah Anggaran Dasar dan Peraturan Kode Etik sesuai dengan UUJN. Didalam Pasal 82 ayat (1) dan (2) UUJN tentang Organisasi Notaris mengatur:

1. Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris;
2. Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan Organisasi ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

2. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Penyelesaiannya Terhadap Akta Autentik Notaris Yang Cacat Hukum

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang. Notaris sebagai seorang yang dipercaya dan diberikan kewenangan penuh oleh pemerintah menjadi pejabat umum untuk membuat akta-akta otentik, tugas seorang notaris dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya tentu harus hati-hati dan

cermat.¹² Dia pun harus mematuhi rambu-rambu yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 (untuk selanjutnya disebut UU Perubahan Atas UUNJ) tentang jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Peraturan yang ditujukan kepada Notaris sebagai pejabat umum dimaksudkan, agar ada kepastian hukum di dalam perbuatan atau tugas tertentu yang dibebankan kepada Notaris tersebut. Paulus Efendi Lotulung berpendapat bahwa:¹³ Pelayanan negara terhadap masyarakat umum dibagi dalam 2 bagian yang mendasar, yaitu:

1. Pelayanan negara kepada masyarakat umum dalam bidang publik, dijalankan oleh pemerintah atau eksekutif atau dikenal dengan istilah Pejabat Tata Usaha Negara, atau Pejabat Administrasi Negara yang mempunyai kewenangan, serta kekuasaan untuk memberikan pelayanan kepada dan untuk kepentingan masyarakat umum, akan tetapi tidak terbatas hanya dalam publik saja, yang disebut pejabat pemerintah;
2. Pelayanan negara kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata. Pelayanan dalam bidang hukum perdata ini dijalankan "atas nama negara", dilaksanakan oleh organ negara, tetapi bukan oleh eksekutif/pemerintah, melainkan dijalankan oleh pejabat umum. Notaris sebagai pejabat umum, tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik, wewenangnya hanya terbatas pada pembuatan akta di bidang hukum perdata.

Fungsi yang dijalankan Notaris bersifat publik (berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUNJ) karena masyarakat dalam hal ini cukup minta bantuan Notaris sebagai layaknya seorang pejabat yang menjalankan tugasnya seperti pegawai pencatat sipil atau juru sita namun perbedaannya bahwa Notaris mendapat honorarium berdasarkan undang-undang, yang menyatakan bahwa seorang Notaris menggaji dirinya sendiri, dari honorarium atas jasa hukum yang diberikannya dalam pembuatan akta yang dilakukannya.

Jika dikaitkan dengan teori tanggung jawab, bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Notaris merupakan akibat lebih lanjut dari pelaksanaan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya, yang merupakan hak dan kewajiban yang diberikan peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan tugasnya. Sehingga tanggung jawab yang digunakan dalam UUNJ adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahannya, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Prinsip pertanggung jawaban yang dipergunakan adalah pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan. Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila terdapat unsur

¹² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014.

¹³ Paulus Efendi Lotulung, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*, Media Notariat (Menor), edisi Januari 2000, hlm. 43.

kesalahan yang dilakukannya. Perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh Notaris tersebut, yaitu meliputi:

- a. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
- b. Waktu (pukul) menghadap;
- c. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.¹⁴

Dampak negatif dengan adanya ketentuan pada Pasal 65 UUJN, bagi Notaris yang sungguh-sungguh dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus tetap bertanggung jawab jika terjadi permasalahan suatu saat nanti. Sehingga dengan adanya ketentuan ini Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya akan “waswas” atau tidak tenang karena walaupun telah berhenti menjabat tetap bisa terkena masalah suatu saat nanti jika Notaris tidak hati-hati dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Sedangkan dampak negatif bagi para pihak, bahwa para pihak yang hanya menuruti Notaris, akan merugikan dirinya-sendiri suatu saat nanti. Namun begitu ketentuan pada Pasal 65 UUJN tidak hanya mempunyai dampak negatif saja, melainkan memiliki dampak positif yakni bagi Notaris yaitu Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya mempunyai semangat untuk bekerja dengan baik sesuai dengan prosedur yang berlaku dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Sedangkan dampak positif bagi masyarakat bahwa dengan adanya ketentuan ini masyarakat menjadi terlindungi.

Pasal 1792 KUHPdata memungkinkan seseorang untuk mewakili urusan seseorang lainnya melalui pemberian kuasa. Menurut Pasal 1792 KUHPdata, yang dimaksud dengan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dengan Pasal 1792 KUHPdata, pemberi kuasa mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan pemberi kuasa dan selanjutnya penerima kuasa bertindak/berbuat sebagai wakil atau mewakili pemberi kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa.¹⁵

Terdapat beberapa sifat pokok, atas kesepakatan pemberian kuasa yaitu penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa, pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggung jawab para pihak dalam pemberian kuasa. Asas kebebasan berkontrak juga berlaku di dalam perjanjian pemberian kuasa, walaupun berlakunya disertai pembatasan, yaitu dengan mengindahkan dan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya

¹⁴ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 192.

¹⁵ Frans Satriyo Wicaksono dan Agung Sugiarto, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm.306.

perjanjian, Pasal 1337 KUHPdata mengenai sebab terlarang dan Pasal 1330 KUHPdata mengenai orang-orang yang tidak cakap dalam membuat persetujuan.

Dengan demikian apa yang dilakukan penerima kuasa adalah atas tanggungan pemberi kuasa. Segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan penerima kuasa akan menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Sehingga, jika perbuatan yang dilakukan penerima kuasa itu adalah membuat perjanjian, maka pemberi kuasa lah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut. Penerima kuasa dapat bebas menjalankan peranannya dalam batas-batas wewenang dan kekuasaannya, sebagaimana yang telah digariskan oleh pemberi kuasa dan sudah tentu penerima kuasa tidak boleh lupa bahwa ia bertindak atas nama dan mewakili pemberi kuasa. Perbuatan hukum ini akan terus berlangsung selama pemberi kuasa belum mencabut kuasanya atau sampai saat selesainya perbuatan hukum yang dimaksud atau dapat juga dengan meninggalnya salah satu pihak.

Pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.¹⁶ Penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah:

- a. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961.
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang notaris.
- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh Notaris.¹⁷

Terkait dengan akibat hukum dari akta autentik Notaris yang cacat hukum dalam pembuatannya ialah aktatersebut kehilangan keotentikannya, dan hal ini dimungkinkan dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari pengadilan yang memeriksa, dan para pihak harus tunduk pada putusan tersebut. Penyelesaian terhadap hal yang demikian dengan cara melihat dan menghukum pihak yang menyebabkan akta tersebut cacat hukum dan kehilangan keotentikannya, apabila dikarenakan tindakan notaris, maka terhadap kerugian yang dialami para pihak dapat menuntut ganti rugi terhadap notaris yang bersangkutan, namun apabila disebabkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, maka kepada pihak-pihak itulah dibebankan tanggung jawab atas kerugian yang dialami. Adapun perihal akta cacat hukum tersebut batal demi hukum, maka sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada pemegang hak, maka sertifikat tersebut batal demi hukum juga.

Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999:(Peraturan Menteri Negara Agraria KBPN No. 9 Tahun 1999, 1999) 1) Pembatalan sertifikat

¹⁶ Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. (Jakarta: Visimedia, 2009), hal.13.

¹⁷ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. *Tata laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1985), hal. 106.

hak atas tanah karena cacat hukum administratif, disebabkan oleh: (i) kesalahan prosedur, (ii) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, (iii) kesalahan subyek hak, (iv) kesalahan objek hak, (v) kesalahan jenis hak, (vi) kesalahan perhitungan luas, (vii) terdapat tumpang tindih hak atas tanah, (viii) data yuridis atau data fisik tidak benar, atau (ix) kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.²⁾ Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: “pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan”. Sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan, karena sangat dipengaruhi oleh sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya: “surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

3. Akibat Hukum Dari Akta Yang Cacat Hukum Di Dalam Pembuatannya

Seorang Notaris mempunyai tugas dan kewenangan yang harus dipatuhi. Tugas pokok dari Notaris, adalah membuat akta-akta otentik. Di dalam pembuatan akta-akta otentik tersebut, Notaris mempunyai peranan yang sangat penting, yaitu melayani kepentingan umum terutama dalam hal pelayanan hukum. Kewenangan dari Notaris tersebut meliputi:¹⁸

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik;
2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta;
3. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
4. Membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
5. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan, berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
6. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
7. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
8. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
9. Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan Notaris tersebut dibatasi oleh ketentuan-ketentuan lain yakni:¹⁹ Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yang berdasarkan peraturan perundang

¹⁸ Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, *Op. Cit.*, Ps. 15

¹⁹ Ibid. Pasal.1.

undangan. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan orang-orang tertentu.²⁰

Dalam hal melakukan pengetikan dan penyusunan rancangan akta, karyawan notaris bertanggung jawab terhadap hasil pengetikan tersebut telah sesuai dengan rancangan. Sedangkan dalam melakukan pencocokan identitas, nama dari orang-orang yang dicantumkan dalam akta itu harus benar-benar sama dengan orang-orang yang bertindak sebagai penghadap pada pembuatan akta itu; mereka yang namanya disebut dalam akta itu harus sesuai dengan orang-orang, sebagaimana mereka itu dikenal di dalam masyarakat; nama-nama yang disebutkan dalam akta itu benar-benar dipakai oleh orang-orang yang bersangkutan. Oleh karena itu sebagai karyawan notaris harus mampu mencocokkan identitas dari orang-orang yang akan disebut dalam akta sebelum pembuatan akta diresmikan, dalam hal ini pencocokkan identitas tersebut menjadi tanggung jawab karyawan yang bersangkutan, namun tidak terlepas juga dari petunjuk dan arahan notaris.

Dengan demikian karyawan notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang ditandatanganinya sebagai saksi, mengingat dari sifat kedudukannya sebagai karyawan yang hanya ditugaskan oleh notaris sebagai majikannya yaitu hanya sebatas untuk mempersiapkan akta tersebut. Dalam hal karyawan notaris mempersiapkan akta, maka karyawan notaris wajib mempertanggungjawabkan kinerjanya kepada notaris, sedangkan dalam hal sebagai saksi instrumentair dalam peresmian akta, maka karyawan notaris bertanggung jawab secara pribadi berdasarkan Undang-undang, akan tetapi hanya sebatas pada formalitas-formalitas yang dijalankan dalam proses pembuatan atau peresmian akta, dalam arti prosedur peresmian akta diketahuinya.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum sertifikat hak atas tanah dan penyelesaiannya terhadap akta autentik notaris yang cacat hukum. Adapun perihal akta cacat hukum tersebut batal demi hukum, maka sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada pemegang hak, maka sertifikat tersebut batal demi hukum juga. Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999: 1) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administratif, 2) Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: “pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan di daerahnya.

²⁰ Ibid. Pasal.53.

2. Akibat hukum dari akta yang cacat hukum di dalam pembuatannya. Adapun dapat disimpulkan bahwa, akibat hukum dari suatu akta yang memiliki kesalahan materil maupun formil sehingga menyebabkan cacat hukum, pada prinsipnya akta tersebut dapat didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta dibawah tangan, dapat batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent, yaitu mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum.

SARAN

1. Notaris sebagai lembaga kepercayaan dalam masyarakat, diharapkan dalam menjalankan jabatannya harus selalu berpedoman pada peraturan perundang-undangan Jabatan Notaris dan kode etik notaris, karena apabila terjadi pelanggaran maka akan mengakibatkan kerugian pada pihak lain dan akan merendahkan harkat dan martabat notaris. Demi untuk menjaga kepercayaan yang diberikan oleh Undang-undang kepada lembaga Notariat dan demi melindungi masyarakat yang meminta jasa kepada Notaris, diserukan agar Notaris membacakan dan memperjelaskan akta yang dibuatnya, karena banyak masyarakat yang tidak begitu mengerti bahasa hukum yang ada didalam akta. Hal ini berguna agar pihak-pihak yang menghadap lebih mengerti maksud dari akta tersebut.
2. Demi untuk menjaga kepercayaan serta demi melindungi masyarakat yang meminta jasa Notaris diserukan bagi Notaris lebih berhati-hati dalam melaksanakan tugas jabatannya.

REFERENSI

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Anthon F. Susanto, *Ilmu Hukum Non Sistematis: Fondasi Filsafat Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.
- Adiwinata, Saleh. *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1, Cetakan Pertama*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984.
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Jakarta : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. *Tata laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1985
- Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) edisi Oktober-Desember 2001.
- E.T. Kanter, *Etika Profesi Hukum : Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, Jakarta: Stora Grafika, 2001.

- Ginting, Darwin. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dibidang Agribisnis*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2010.
- Gunawan, Caroline. *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Paulus Efendi Lotulung, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*, Media Notariat (Menor), edisi Januari 2000.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media, 2004.
- R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2004.
- Purnadi Purbacaraka dalam A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*,(Jakarta: Ghalia Indonesia, 2015.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Poerwadarminta, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1999.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Pustaka*, Jakarta: Rajawali Press,1993.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta, 2000.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitisn Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, 2009.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).