



**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG
CACAT HUKUM**

Wulan Agustini¹
Benny Djaja²

ABSTRACT

The profession of a Notary as a maker of land deeds will of course be related to responsibilities. The responsibility of a notary is not only in the process of making an authentic deed, but also from the time the authentic deed is created until after the authentic deed is formed. In principle, a deed made by a notary is an authentic deed, but in practice the authentic deed can turn into a private deed for various reasons. The method used is normative juridical with literature study. The results of the research found that the legal consequences of deeds that are legally flawed can be degraded into private deeds if the deed contains a violation as regulated in Article 1869 of the Civil Code. Notary's responsibility for deeds that are legally defective, the notary can be held administratively responsible, civilly responsible and criminally responsible if he is proven to have made a mistake in carrying out his position as a public official who made an authentic deed.

Keywords: *Land Deed; Legal Effects; Notary; Deed with legal defects.*

Submitted Desember 1,2022 | Revised April 25,2024 | Accepted April 27,2024

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Indonesia, wulanagustinihukum@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Indonesia, bennyd@fh.untar.ac.id



Abstrak

Profesi seorang Notaris sebagai pembuat akta tanah, maka tentu akan berhubungan dengan tanggung jawab. Tanggung jawab seorang notaris tidak hanya pada proses pembuatan akta otentik saja, tetapi sampai dengan terwujudnya akta otentik sampai pada saat setelah akta otentik itu terbentuk. Akta yang dibuat oleh notaris pada prinsipnya merupakan akta otentik, namun pada praktek akta otentik tersebut dapat berubah menjadi akta di bawah tangan dengan berbagai alasan tertentu. Metode yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan studi pustaka, Hasil penelitian ditemukan akibat hukum terhadap akta yang cacat hukum dapat mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan apabila di dalam akta tersebut terdapat suatu pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdata. Pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang cacat hukum, notaris dapat diminta pertanggungjawaban secara administratif, tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara pidana apabila memang terbukti melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang membuat suatu akta otentik.

Kata Kunci: Akta Tanah; Akibat hukum; Notaris; Cacat hukum.



A. Latar Belakang

Hukum mempunyai peranan penting dalam mengatur kehidupan masyarakat. Bagi masyarakat hukum digunakan sebagai perlindungan yang dapat memberikan kepastian, keamanan serta ketertiban bermasyarakat. Dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Salah satu bentuk untuk memperoleh kepastian hukum dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang ditentukan oleh undang-undang. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2/2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN dimana pasal tersebut: “Notaris mempunyai kewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang diatur dalam UUJN maupun Kode Etik. Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat.¹ Jabatan seorang Notaris adalah jabatan mulia, terhormat serta bermanfaat, selama jabatan tersebut dilaksanakan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan Kode Etik Notaris, dan juga sepanjang masyarakat yang memakai jasa Notaris percaya terlindunginya akta serta kepentingannya dipercayakan oleh Notaris tersebut adalah alat bukti yang kuat dan penuh.²

Diperlukan kecermatan, ketelitian, dan ketepatan tidak hanya dalam teknik administratif membuat akta, tetapi juga penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta bersangkutan untuk para penghadap serta kemampuan menguasai keilmuan bidang notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.³ Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Hal yang tertuang dalam awal dan akhir akta yang menjadi tanggung jawab notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta.⁴ Seorang notaris sangat perlu untuk mengetahui dan memahami kode etik, dimana mengatur perbuatan-perbuatan yang apabila di langgar maka akan mendapatkan sanksi yang dijatuhkan.

Berkaitan dengan profesi seorang Notaris dalam membuat suatu akta, maka tentu akan berhubungan dengan tanggung jawab. Tanggung jawab

¹ Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Yogyakarta, *Lex Renaissance No.2 Vol.3*, 2018

² Ghasam Anand, *Minuta Referensi Terpercaya Bidang Kenotariatan*, *Media Informasi Utama*, Edisi I Nomor 04. 004, Surabaya, Mei 2013, hal. 32.

³ Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT Refika Aditama, 2013.

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 166.

seorang notaris tidak hanya pada proses pembuatan akta otentik saja, tetapi sampai dengan terwujudnya akta otentik sampai pada saat setelah akta otentik itu terbentuk. Akta yang dibuat oleh notaris pada prinsipnya merupakan akta otentik, namun pada prakteknya akta otentik tersebut dapat berubah menjadi akta di bawah tangan dengan berbagai alasan tertentu. Pada saat akta otentik dinyatakan tidak sah oleh pengadilan yang disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat sahnya pembuatan akta otentik yang kemudian menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka notaris dapat dimintai suatu pertanggungjawaban.

Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legeslatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji sehingga tidak mudah terjatuh diluar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan.⁵ Hukum sebagai produk harus dapat menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat.

Peraturan perundang-undangan (sebagai salah satu varian bentuk hukum, yakni hukum tertulis, selain itu ada pula hukum tidak tertulis *the living law*) yang gagal memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, pada akhirnya gagal menciptakan ketertiban hukum dalam masyarakat.⁶ John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptanya yang dikenal dengan “posisi asali” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*).⁷ Pandangan Rawls memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat.⁸

Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip-prinsip supremasi hukum yang menurut Marzena Kordela: “*The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values*”.⁹ Kepastian hukum menurut Maxeiner mempunyai dua fungsi yaitu menuntun masyarakat patuh pada hukum dan melindungi masyarakat terhadap

⁵ Satjipto Raharjo, *Membedah Hukum Progresif*, Harian Kompas, Media Oktober, 2006, hal. 17.

⁶ Gunawan Widjaja, *Pembuatan Undang-Undang dan Penafsiran Hukum*, Law Review, Volume VI Nomor I, Juli 2006, hal. 20.

⁷ Pan Mohamad Faiz, “*Teori Keadilan John Rawls*”, Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1, 2009, hal. 140.

⁸ Ana Suheri, *Wujud Keadilan Dalam Masyarakat Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Nasional*, Jurnal Moralty, Volume 4 Nomor 1, 2018, hal. 62.

⁹ Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “*Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 16, No. 1 (2020), hal. 88–100.

perbuatan pemerintah yang sewenang-wenang yang dapat menggunakan kekuatannya dalam membuat dan menegakkan aturan hukum.

Penulisan ini, peneliti menggunakan beberapa definisi-definisi yang memiliki hubungan dengan hal yang akan diteliti, yaitu:¹⁰

1. Akibat hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹¹ Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.¹²

2. Tanggung Jawab

Tanggung jawab berdasarkan definisi dari *responsibility* adalah kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kerusakan yang ditimbulkannya. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.¹³

3. Notaris

Menurut UUJN pada Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Mengenai Pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris.

Jabatan Notaris hadir dalam masyarakat dengan kehendak aturan hukum yang berbentuk negara sebagai implementasi dari negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam rangka memberikan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa maupun perbuatan hukum dan suatu alat bukti otentik yang diakui oleh negara.¹⁴

4. Akta otentik

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk

¹⁰ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal.47.

¹¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hal. 192.

¹² R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 295.

¹³ Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 34.

¹⁴ Paulus Effendi Lotulung, “Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya”, *Jurnal Renvoi Nomor 2*, (Jakarta: Mestika, 2003), hal. 2.

yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara maka suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.¹⁵ Menurut UUJN pada Pasal 1 angka 7 menjelaskan pengertian suatu akta notaris yaitu: “Akta notaris yang selanjutnya disebut akta, adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang diisyaratkan dan dibuat oleh pejabat-pejabat (*ambttenaren*) yang berwenang yang menurut atau berdasarkan pada undang-undang dibebani untuk menyatakan apa yang telah disaksikan (*waarneming*) atau dilakukannya.¹⁶ Menurut F. Eka Sumarningsih, bentuk akta otentik dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:¹⁷

1. Akta *partij* atau akta pihak

Akta *partij* atau akta pihak yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris artinya akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikostatir oleh notaris untuk dibuatkan akta.

2. Akta *relaas* atau akta pejabat

Akta relaas atau akta pejabat yaitu akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memujat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri, misalnya: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis akan membahas lebih lanjut mengenai: Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa rumusan masalah yang akan dijadikan fokus dalam penulisan ini yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta yang cacat hukum?
2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang cacat hukum?

¹⁵ Ferdiansyah Putra, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Atas Penyuluhan Hukum Oleh Notaris*, Bali, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 4 Nomor 2, 2018, hal. 27

¹⁶ Trimoela Soerjadi, “Beberapa permasalahan Tentang Akta Notaris/PPAT”, (makalah yang disampaikan pada Temu Ilmiah dan Pembinaan serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), Surabaya, Garden Palace Hotel, 2003), hal. 3.

¹⁷ F. Eka Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris, Diktat Kuliah, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Diponegoro*, (Semarang, 2001), hal. 7.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui serta menganalisis mengenai akibat hukum terhadap akta yang cacat hukum dan bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang cacat hukum.

D. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu hal yang terdapat dalam ilmu hukum untuk dapat mencari solusi atas suatu permasalahan serta memperoleh kebenaran terhadap suatu hal yang tidak dilakukan sebagaimana mestinya atau seharusnya.¹⁸ Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui penelusuran bahan-bahan hukum, literatur-literatur kepustakaan. Teknik yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah dengan studi pustaka (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi dari buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Pendekatan yang digunakan penulis untuk memperoleh data yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif diutamakan menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya.

E. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Cacat Hukum

Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai pembuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang salah satunya ialah notaris, sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Notaris merupakan jabatan berwajah ganda, di satu pihak ia pemangku jabatan negara di pihak lain ia pelaksana profesi.¹⁹ Namun dasarnya sama ialah mengatur hubungan hukum secara tertulis antara berbagai pihak. Dimana pelaksanaannya atas dasar permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, bila mereka menginginkan penyelesaian secara baik-baik (damai).

Kehidupan masyarakat yang berkembang memerlukan kepastian hukum dalam sektor pelayanan jasa publik. Salah satu pekerjaan yang menawarkan pelayanan jasa dalam bidang hukum khususnya hukum perdata seperti notaris. Profesi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁸ Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hal. 59-69.

¹⁹ Stefani Christanti Hamdani, Endang Pandamdari, *Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Kedudukan Akta Otentik Yang Dibuat Selama Masa Cuti*, Jurnal Hukum Adigama, hal.2.

(PPAT), merupakan suatu profesi khusus di samping profesi luhur lainnya. Kekhususannya adalah bahwa pada hakikatnya profesi ini terjadi dalam suatu pelayanan pada manusia atau masyarakat, artinya meskipun orang yang menjalankan profesi itu hidup dari profesi tersebut akan tetapi hakikat profesinya menuntut agar bukan nafkah hidup itulah yang menjadi motivasi utamanya, melainkan kesediaan untuk melayani sesama.

Notaris dan PPAT merupakan suatu profesi hukum yang sangat berpengaruh dalam sistem hukum, mengingat notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik maupun dibawah tangan. Demikian dapat dikatakan bahwa notaris dan PPAT adalah salah satu pilar penegakan hukum di Indonesia. Menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, PPAT harus senantiasa berpedoman pada Peraturan Pemerintah dan Kode Etik PPAT. Notaris senantiasa digambarkan menjalankan fungsi sosial, bertanggung jawab serta mempunyai integritas dan moral yang baik, serta menjunjung tinggi keluhuran dan martabat jabatannya. Tidak cukup hanya dengan Peraturan Jabatan Notaris tetapi masih diperlukan ketentuan lain yaitu Kode Etik profesi dari organisasi notaris sebagai suatu wadah tempat berkumpulnya notaris Indonesia. Hal ini karena Ikatan Notaris Indonesia (INI) merasa perlu menerapkan Kode Etik Notaris sebagai penjelasan tambahan dari ketentuan Peraturan Jabatan Notaris.

Pembuatan akta, baik akta *relaas* maupun akta *partij*, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud. Secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi sengketa. Sehingga dalam perkara perdata, akta otentik merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, artinya hakim harus menganggap segala peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta otentik adalah benar, kecuali ada alat bukti lain yang dapat menghilangkan kekuatan pembuktian akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat yang bersifat sempurna, karena akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:²⁰

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh notaris dan diterangkan oleh para pihak yang menghadap, yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris.

²⁰ Habib Adjie, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal 26-27.

- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan kepastian tentang materi suatu akta.

Pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan, sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum. Berbeda dengan perkara pidana, akta notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti yang tidak dapat mengikat penyidik dan hakim dalam pembuktian, atau bersifat bebas.

Praktik banyak ditemukan, jika ada akta notaris dipermasalahan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, maka sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris. Notaris yang membuat suatu akta otentik berdasarkan data/dokumen palsu dapat dikatakan bahwa notaris tersebut telah melakukan pemalsuan dokumen. Pemalsuan dokumen dalam hal ini lebih mengarah pada keterangan palsu, sebagaimana tercantum pada Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP.

Akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna, namun akta notaris dalam praktiknya dapat mengalami degradasi atau penurunan kekuatan alat bukti. Degradasi akta notaris diartikan sebagai akta notaris yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap tulisan dibawah tangan, yang disebabkan terjadinya pelanggaran atas ketentuan yang terdapat pada Pasal 1869 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Satu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Pasal 1869 KUHPerdara ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu
- b. Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu
- c. Cacat dalam bentuknya

Pada Pasal 84 UUJN yang berbunyi: "Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

Akta otentik dianggap dibuat di bawah tangan apabila:

- a. Suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik

b. Jika akta tersebut kehilangan otentisitas karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam pasal 1869 KUH Perdata *jo.* UURJ

Akta di bawah tangan tersebut haruslah ditandatangani oleh para pihak. Sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya melalui Pasal 1365 KUH Perdata. Akta otentik yang dibuat oleh notaris yang isinya dipalsukan akan mengalami penurunan kekuatan sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh karena secara prinsip memiliki suatu cacat hukum. Berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata akta tersebut menjadi akta di bawah tangan, hal ini dikarenakan notaris sebagai Pejabat Umum yang telah diamanatkan oleh undang-undang tidak membuat akta sebagaimana mestinya.

Terjadinya degradasi akta, akta otentik yang dibuat oleh notaris dimana isinya terdapat suatu kepalsuan atau hal yang tidak benar, tidak sesuai dengan kehendak para penghadap juga dapat dinyatakan batal demi hukum. Hal ini karena telah melanggar syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dapat dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sehingga tidak memiliki akibat hukum terhadap akta tersebut. Sepanjang berubahnya atau terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya melalui Pasal 1365 KUH Perdata. Akta otentik yang dibuat oleh notaris yang cacat hukum seperti dibuat dengan data/dokumen palsu tentu akan mengalami penurunan kekuatan sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh.

2. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum

Tanggung jawab notaris berkaitan erat dengan tugas dan kewenangan serta moralitas baik sebagai pribadi maupun selaku pejabat umum. Notaris mungkin saja melakukan kesalahan atau lalai dalam pembuatan akta. Apabila ini terbukti, akta kehilangan otentisitasnya dan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut, Notaris dapat dituntut secara pidana atau pun digugat secara perdata.²¹

Tanggung jawab merupakan sebuah konsekuensi yang timbul akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh individu. Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Notaris merupakan akibat pelaksanaan tugas dan jabatannya. Oleh karena itu tanggung jawab yang digunakan dalam UURJ adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan

²¹ Sri Utami, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Repertorium 3, 2015*

menimbulkan kerugian bagi para pihak. Prinsip pertanggungjawaban yang dipergunakan adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan.

Tanggung jawab berdasarkan definisi dari *responsibility* adalah kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kerusakan yang ditimbulkannya.²² Notaris mengemban amanat yang menyangkut kepentingan masyarakat secara umum, oleh karena itu wajib bagi seorang notaris untuk memiliki tanggung jawab secara professional terhadap amanat yang diembannya. Tanggung jawab dan etika profesi sangat berkaitan erat dengan integritas dan moral, apabila tidak memiliki integritas dan moral yang baik maka seorang notaris tidak dapat diharapkan memiliki tanggung jawab serta etika profesi yang baik pula. Profesi muncul sebagai hasil dari interaksi diantara sesama anggota masyarakat, yang lahir, dikembangkan maupun diciptakan oleh masyarakat itu sendiri. Secara teoritis dan teknis profesi notaris harus memiliki etika serta tanggung jawab profesi, oleh karena itu seorang notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya, sekalipun notaris tersebut telah berakhir masa jabatannya.

Tanggung jawab lahir sebagai akibat dari adanya kewenangan yang dimiliki oleh masyarakat. Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan pada suatu jabatan berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Setiap wewenang memiliki batasan, sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang yang dimiliki oleh suatu jabatan dalam hukum administrasi biasanya diperoleh secara atribusi, delegasi, maupun mandat.

Wewenang yang dimiliki notaris merupakan wewenang atribusi, yaitu wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Wewenang yang dimiliki notaris merupakan akibat dari jabatan yang diembannya. Notaris sebagai suatu jabatan, dan setiap jabatan di negara ini memiliki wewenangnya masing-masing. Setiap wewenang harus memiliki dasar hukum yang jelas. Apabila seorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenangnya, maka disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Suatu wewenang tidak muncul begitu saja, tetapi suatu wewenang harus dinyatakan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Larangan bagi notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, dan apabila hal ini dilanggar maka kepada notaris yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi. Notaris memiliki wilayah jabatan satu propinsi dan mempunyai tempat kedudukan pada satu kota atau satu kabupaten wilayah tersebut. Notaris dilarang meninggalkan tempat kedudukan notaris lebih dari 7 (tujuh) hari kerja, serta notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya. Tanggung jawab merupakan sebuah konsekuensi yang timbul alibat dari

²² Vina Akfa Dyani, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*, Renaissance, Volume 2 Nomor 1, Januari 2017, hal. 165.

perbuatan yang dilakukan oleh individu. Kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri atas:

- a. Kemampuan untuk membedakan antar perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum
- b. Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tersebut

Pada hakikatnya segala perbuatan yang dilakukan oleh individu, baik yang sengaja maupun tidak disengaja pada akhirnya harus dimintakan tanggung jawab terlebih lagi apabila perbuatan tersebut berkaitan dengan suatu jabatan atau profesi. Tanggung jawab merupakan suatu prinsip profesionalisme yang merupakan wujud dari sebuah komitmen yang harus dimiliki oleh notaris terhadap pelaksanaan jabatannya sebagaimana yang telah diatur dalam UUJ.

Menurut Abdul Ghofur, tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, dibedakan menjadi beberapa hal, yaitu:²³

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

Bahwa pertanggungjawaban di satu bidang hukum tidak menyangkut bidang hukum yang lain. Sebaliknya, tindakan yang menimbulkan tuntutan maupun gugatan berdasarkan PMH (Pasal 1365 KUHPperdata) dapat menimbulkan pengambilan tindakan di bidang hukum pidana. Pertanggungjawaban notaris terutama terletak di bidang hukum privat. Sebagai pejabat, batasan wewenang adalah ketika masih menjadi pejabat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Bila dilihat dari pengaturan KUHPperdata Indonesia tentang PMH, sebagaimana juga dengan KUHPperdata di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPperdata.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPperdata.

Tanggungjawab karena kesalahan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata dan Pasal 1367 KUHPperdata merupakan bentuk klasik pertanggungjawaban secara perdata. PMH dan kesalahan, masing-masing merupakan syarat yang perlu dan secara bersama-sama merupakan

²³ Abdul Ghofur Ansori, *Op.Cit.*, hal. 34.

syarat yang cukup untuk adanya tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota. Dalam doktrin yang ada mengenai tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan terhadap orang lain dapat dibedakan, yaitu:

a. Tanggung jawab kesalahan (*sculd aansprakelijkheid*)

Kesalahan disini diberi makna yang luas yang juga mencakup sifat melanggar hukumnya perbuatan, orang yang menimbulkan kerugian pada orang lain bertanggung jawab sejauh kerugian itu merupakan akibat pelanggaran suatu norma dan pelakunya dapat menyesali karena melanggar norma tersebut.

b. Teori tanggung jawab dengan pembalikan pembuktian

Pihak yang dirugikan wajib membuktikan bahwa pelaku telah melakukan tindakan melanggar hukum, maka disini pelanggaran norma dianggap ada dan selanjutnya mewajibkan pelaku meniadakan anggapan atau persangkaan ini menunjukkan bahwa Ia tidak berbuat melanggar hukum.

c. Teori tanggung jawab risiko

Seorang atasan bertanggung jawab atas kerugian yang dilakukan oleh perbuatan melanggar hukum oleh bawahannya yang dilakukan dalam ruang lingkup tugasnya.

Dalam Pasal 1366 KUHPerdota ditegaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang kehati-hatiannya. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan untuk bertanggung jawab secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya.

Tanggung jawab seorang notaris timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan notaris tersebut. Perbuatan melanggar hukum oleh notaris, tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain, yaitu peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat.²⁴

Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap akta yang telah dibuatnya. Pertanggungjawaban Notaris dapat dilakukan secara:

a. Tanggung jawab administrasi

Sanksi administratif bagi notaris yang diatur di dalam UUI, Kode Etik maupun Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris. Dalam UUI telah ditentukan sebagai berikut:

- 1) Teguran lisan
- 2) Teguran tertulis
- 3) Pemberhentian sementara

²⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 6.

- 4) Pemberhentian dengan hormat
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat

Sanksi terhadap Notaris berupa pemberhentian sementara dari jabatannya dimaksudkan agar notaris tidak melaksanakan tugas jabatannya untuk sementara waktu sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat dijatuhkan pada notaris. Pemberian sanksi ini dapat berakhir dalam bentuk pemulihan kepada notaris untuk melaksanakan tugas jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat.

b. Tanggung jawab perdata

Akta notaris yang batal demi hukum maupun dapat dibatalkan, khususnya karena mengalami degradasi kekuatan dalam pembuktian dapat diajukan untuk tanggung jawab secara perdata dalam hal dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap notaris tersebut sehingga notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya.

c. Tanggung jawab pidana

Pada praktiknya, bila notaris terbukti melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maupun kode etik, maka wajib baginya untuk diberikan sanksi. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, dimana artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran dalam UUPJ, juga harus memenuhi rumusan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana). Pemeriksaan kepada Notaris harus dapat dibuktikan kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut secara intelektual, dalam hal ini kekuatan logika hukum sangat diperlukan dalam proses pemeriksaan notaris

F. Kesimpulan

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang kuat dan terpenuhi, namun pada praktiknya akta dapat mengalami cacat hukum hingga terjadi degradasi ketika tidak terpenuhinya tiga (3) kekuatan pembuktian. Akta di bawah tangan terdapat suatu pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUH Perdata ketika terjadi suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan.

Notaris dapat diminta pertanggungjawaban secara administratif, tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara pidana apabila memang terbukti melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya sebagai

pejabat umum yang membuat suatu akta otentik, namun Notaris juga tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat dari pembuatan akta maupun persiapan dan pelaksanaannya sepanjang bantuan yang diberikan notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUJN, peraturan perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar.

G. Saran

Notaris dalam membuat akta harus memenuhi standar yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini yaitu UUJN dan Kode Etik sebagai pedoman bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Selain itu notaris juga harus selalu berhati-hati, bertindak teliti serta cermat dalam membuat suatu akta agar akta yang dibuat tetap menjadi akta otentik (memiliki kekuatan kuat dan terpenuh) sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasa notaris, begitu pula untuk melindungi harkat martabat profesi notaris.

Permasalahan yang muncul sebagai akibat dari adanya akta otentik yang mengandung cacat hukum sehingga terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan telah menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka para pihak yang mengalami kerugian dapat melaporkan notaris yang bersangkutan kepada organisasi INI (Ikatan Notaris Indonesia). Selain itu dapat pula mengajukan gugatan maupun tuntutan ke pengadilan guna mendapatkan keadilan serta kepastian hukum.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Adjie, Habib. *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ghofur Ansori, Abdul, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Mahmud, Peter, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016.
- Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Thong Kie, Tan, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Wirjono Prodjodikiro, R, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

C. Sumber Lainnya

- Akfa Dyani, Vina, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*, Renaissance, Volume 2 Nomor 1, Januari 2017.
- Anand, Ghasam, *Minuta Referensi Terpercaya Bidang Kenotariatan, Media Informasi Utama, Edisi I Nomor 04. 004, Surabaya, Mei 2013.*
- Ana Suheri, Wujud Keadilan Dalam Masyarakat Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Nasional, Jurnal Moralty, Volume 4 Nomor 1, 2018, h. 62.
- Ariesta Rahman, Fikri. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghada, Lex Renaissance, Yogyakarta, No.2, Vol.3, 2018.*
- Effendi Lotulung, Paulus, "Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya", Jurnal Renvoi Nomor 2, Jakarta: Mestika, 2003.



- Eka Sumarningsih, F, *Peraturan Jabatan Notaris. Diktat Kuliah. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Diponegoro*, Semarang, 2001.
- Mohamad Faiz, Pan, “*Teori Keadilan John Rawls*”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1, 2009.
- Putra, Ferdiansyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Atas Penyuluhan Hukum Oleh Notaris*, *Jurnal Komunikasi Hukum, Bali*, Volume 4 Nomor 2, 2018.
- Putra Indratanto, Samudra., Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “*Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*”, *Jurnal Imu Hukum*, Volume 16, No. 1, 2020.
- Raharjo, Satjipto, *Membedah Hukum Progresif*, *Harian Kompas*, Media Oktober, 2006.
- Soerjadi, Trimoela, “*Beberapa permasalahan Tentang Akta Notaris/PPAT*”, Makalah yang disampaikan pada Temu Ilmiah dan Pembinaan serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Surabaya, Garden Palace Hotel, 2003.
- Stefani, Endang, *Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Kedudukan Akta Otentik Yang Dibuat Selama Masa Cuti*, *Jurnal Hukum Adigama*, hal.2.
- Utami, Sri, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. *Repestorium* 3, 2015.
- Widjaja, Gunawan, *Pembuatan Undang-Undang dan Penafsiran Hukum*, *Law Review*, Volume VI Nomor I, Juli 2006.