

**IMPLIKASI HUKUM DALAM PEMBACAAN DAN  
PENANDATANGANAN AKTA NOTARIIL YANG TIDAK DILAKUKAN  
SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN NOTARIS  
DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**TESIS**



Oleh :

**ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA**

NIM : 21302300046

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**IMPLIKASI HUKUM DALAM PEMBACAAN DAN  
PENANDATANGANAN AKTA NOTARIIL YANG TIDAK DILAKUKAN  
SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN NOTARIS  
DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

**ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA**

NIM : 21302300046

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**IMPLIKASI HUKUM DALAM PEMBACAAN DAN  
PENANDATANGANAN AKTA NOTARIIL YANG TIDAK DILAKUKAN  
SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN NOTARIS  
DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**TESIS**

Oleh:

**ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA**

NIM : 21302300046

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Shallaman, S.H., M.Kn**

NIDK : 8920940022

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**IMPLIKASI HUKUM DALAM PEMBACAAN DAN  
PENANDATANGANAN AKTA NOTARIIL YANG TIDAK DILAKUKAN  
SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN NOTARIS  
DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**TESIS**

Oleh :

**ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA**

NIM : 21302300046

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 22 Mei 2025  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,



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

NIDN : 0620046701

Anggota

**Dr. Shallman, S.H., M.Kn**

NIDK: 8920940022

Anggota

**Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.**

NIDN: 0121117801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA**

NIM : 21302300046

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 26 Mei 2025.....

Yang Menyatakan



**ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA**  
21302300046

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA

NIM : 21302300046

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas :

Akhir/Tesis dengan judul :

IMPLIKASI HUKUM DALAM PEMBACAAN DAN PENANDATANGANAN AKTA NOTARIIL YANG TIDAK DILAKUKAN SECARA BERSAMAAN OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 26 Mei 2025  
Yang Menyatakan



(ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA)

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul " Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah " Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH, MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H, M.H selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
5. Dr. Shallman, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
6. Para Penguji, yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya Tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan Tesis ini semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

(ERICO SETYAWAN KUSUMA PUTRA)

## ABSTRAK

Bentuk dan tata cara ditetapkan oleh Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah 24 tahun 2016 Tentang Pejabat pembuat Akta tanah sudah jelas akan tetapi terdapat Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Dilakukan Tidak Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka penulis ingin menjabarkan Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pertanggung jawabannya Metode penulisan menggunakan pendekatan yuridis normatif guna memperoleh Kesimpulan bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Tentang Pejabat pembuat Akta tanah dan peraturan lain telah mengatur dengan baik secara tersirat maupun tersurat. Dengan demikian hasil pembahasan yang diperoleh sebagai berikut (1) Akta Otentik erat kaitannya dengan kewajiban dan sanksi yang diberikan kepada Notaris. Notaris berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Notaris dalam melaksanakan kewenangannya tersebut mempunyai kewajiban yang harus dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I dan ayat (8) Dimana jika tidak terpenuhinya akan hilang otensitasnya kecuali terdapat halangan sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) sedangkan dalam Peraturan Pemerintah 24 tahun 2016 Tentang Pejabat pembuat Akta tanah kewenangannya terdapat Pasal 2 yang mana mempunyai kewajiban yang harus dilakukan sesuai Pasal 22 Implikasi Hukum adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa sepakat para pihak dan syarat objektif berupa causa yang halal. Selain itu, pembuatan akta yang didalamnya terdapat prosedur yang tidak sesuai pembuatan akta mengakibatkan akta tersebut cacat secara formil (2) jika terbukti dapat dihentikan secara tidak hormat karena tidak melakukan tugas dan jabatannya dengan benar. serta dapat dijatuhinya sanksi Perdata dan Pidana tergantung dari seberapa besar kelalaian tersebut menyebabkan kerugian terhadap para pihak

Kata Kunci : Pembacaan dan Penandatanganan , Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah

## **ABSTRACT**

*The form and method stipulated by Law No. 2 of 2014 concerning the Position of Notary and Regulation Order 24 of 2016 concerning the Land Deed Making Official are clear, however, there is a Reading and Signing of Notarial Deeds that are not carried out simultaneously by the Parties in the presence of the Notary and the Land Deed Making Official, so the author would like to describe the Legal Implications in the Reading and Signing of Notarial Deeds that are not carried out simultaneously by the Parties in the presence of the Notary and the Land Deed Making Official and the Accountability of the Writing Method using a normative legal approach in order to obtain the Conclusion that the Notary Position Law, Government Regulation concerning the Land Deed Making Official and other regulations have regulated both implicitly and explicitly. Thus, the results of the discussion obtained are as follows (1) Authentic Deeds are closely related to the obligations and sanctions given to Notaries. Notaries are authorized to make authentic deeds as stipulated in Article 15 of Law No. 2 of 2014 concerning the Position of Notaries. Notaries in carrying out their authority have obligations that must be carried out as stipulated in Article 16 paragraph (1) letter I and paragraph (8) Where if not fulfilled will lose its authenticity unless there is an obstacle in accordance with Article 44 paragraph (1) while in the Regulation of Order 24 of 2016 concerning Land Deed Making Officials, their capacity is contained in Article 2 which has obligations that must be carried out in accordance with Article 22 Legal Implications can be canceled or canceled by law because they do not meet the subjective requirements in the form of agreement of the parties and the objective requirements in the form of a lawful cause. In addition, the making of a deed which contains a procedure that is not in accordance with the making of the deed results in the deed being formally defective (2) if proven can be dismissed dishonorably for not carrying out his duties and position properly. and can be subject to Civil and Criminal sanctions depending on how much the violation causes losses to the parties*

*Keywords: Reading and Signing, Notary, Land Deed Making Official*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KATYA ILMIAH .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK .....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual .....	11
. Kerangka Teori.....	23
1. Teori tanggung jawab hukum .....	23
2. Teori Bekerjanya Hukum.....	24
G. Metode Penelitian .....	25
H. Jenis Penelitian .....	25
I. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II .....	30
TINJAUAN PUSTAKA .....	30
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	30
1. Pengertian Notaris.....	30
2. Pertanggung Jawaban Notaris.....	30
a. Tanggung Jawab Dalam Jabatan .....	31
b. Tanggung Jawab Notaris .....	33
3. Akta Notaris sebagai Akta Otentik.....	40
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	47
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	47
2. Tugas Pokok Dan Kewenangan.....	48
3. Bentuk dan fungsi akta pejabat pembuat akta tanah.....	49
C. Tinjauan Umum Akta Dalam Persepsi Islam.....	53
BAB III.....	55
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55

A.Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	55
1. Contoh Fakta Kasus.....	55
2. Analisis Yudiris .....	58
3. Akibat Hukum .....	63
B.Pertanggung Jawaban Terhadap Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. ....	75
1. Berdasarkan Undang-Undang Notaris.....	78
2. Berdasarkan Undang-Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	90
3. Berdasarkan Peraturan di luar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Tanah.....	92
4. Perbuatan Melawan Hukum.....	97
BAB IV.....	103
PENUTUP .....	103
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran .....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	105



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang<sup>1</sup> demi terjaminannya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum sebagai norma untuk mengatur relasi antar anggota masyarakat membuat manusia terikat dengan kewajiban dan tanggung jawab hukum. Keterikatan ini juga disebut kewajiban hukum (*legal responsibility*).<sup>2</sup> Sebagai keberagaman hak dan kepentingan serta ideal hidup berpotensi melahirkan konflik<sup>3</sup> yang dituangkan dalam bentuk tulisan, baik ditulis di bawah tangan maupun yang otentik.

Pentingnya jabatan Notaris dalam menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum setiap perbuatan yang dilakukan oleh setiap warga masyarakat juga telah dikemukakan oleh Markus<sup>4</sup> yang menyatakan bahwa agar tercipta suatu perlindungan dan kepastian hukum serta dalam hal ketertiban maka harus ada kegiatan dalam pengadministrasian hukum

---

<sup>1</sup> Hadi Darus and M Luthfan, "Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris, Yogyakarta" (Uii Press, 2017).

<sup>2</sup> Devi Riyanti, Adhi Budi Susilo, and Ahmad Shamsul Abd Aziz, "Legal Analysis of the Role of the Regional Assembly in the Monitoring of Notaries After Amendment of Law No. 2/2014," *Walisongo Law Review (Walrev)* 5, no. 2 (2023).

<sup>3</sup> Victor Juzuf Sedubun, "Kajian Filsafat Hukum Tentang Pembentukan Peraturan Daerah," *Sasi* 16, no. 3 (2010): 14–23.

<sup>4</sup> Hartanti Sulihandari and Nisya Rifiani, "Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris," *Jakarta: Dunia Cerdas*, 2013.

atau yang disebut (*law administrating*)<sup>5</sup> yang diharapkan bisa tercapai tujuan yang tepat dan tertib. Hal ini dibutuhkan guna menghindari segala bentuk perbuatan yang dapat menyebabkan terjadinya suatu hubungan hukum yang tidak baik dan dapat merugikan subjek hukum itu sendiri dan masyarakat, maka dengan adanya notaris dapat memberi kepastian hukum dalam bentuk akta otentik

Berdasarkan definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa, “*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.*” Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Notaris adalah seorang pejabat publik yang secara spesifik diberi wewenang oleh hukum untuk membuat sebuah dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dalam bentuk akta autentik.<sup>6</sup> Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.<sup>7</sup> Di ketentuan Pasal 1 butir (7) UUNJ disebutkan bahwa akta notariil adalah “*akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.*”

Selain Notaris, ada pula pejabat atau profesi yang berwenang untuk membuat akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT dapat dijadikan alat bukti yang dapat menjamin adanya kepastian hukum. PPAT merupakan profesi yang sangat erat kaitannya dengan Notaris, hingga kewenangan Notaris dan

---

<sup>5</sup> Qisthi Fauziyyah Sugianto and Widhi Handoko, “Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital,” *Notarius* 12, no. 2 (2020): 656–68, <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29004>.

<sup>6</sup> Sulihandari and Rifiani, “Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris.”

<sup>7</sup> Sjaifurrachman and Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Mandar Maju, 2011).

PPAT terkadang menimbulkan kekaburan makna atau kekaburan hukum (*vague norm*). Terlebih salah satu kewenangan Notaris dan PPAT adalah membuat akta berkaitan pertanahan

PPAT pada saat ini diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998.<sup>8</sup> Dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa *“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”*.

Notaris dan PPAT merupakan profesi atau jabatan yang sangat erat kaitannya dengan pembuatan akta otentik dan kedua profesi tersebut memiliki kewenangan yang berkaitan satu sama lain. Sehingga pada kenyataannya, seseorang yang berprofesi sebagai Notaris juga menjabat sebagai PPAT. Hal tersebut tidak dilarang dan diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan<sup>9</sup> mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya atau diminta oleh para pihak yang membuat akta.

Menurut A. Pitlo<sup>10</sup> menerangkan bahwa yang dimaksud dengan Akta adalah surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai

---

<sup>8</sup> Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016*, 2016, 16.

<sup>9</sup> H S Salim, “Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)/Salim HS,” 2016. Tercantum dalam Pasal 19 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris

<sup>10</sup> Kholidah Kholidah et al., “Notaris Dan PPAT Di Indonesia: Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta” (Semesta Aksara, 2024).

alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Mengenai pembuktian secara otentik disebutkan dalam pasal 1868 KUHPerdata :*“suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”*Yang diperkuat oleh Pasal 1869 BW mengharuskan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Fungsi tanda tangan adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta atau pun Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Sesuai Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN menyebutkan bahwa *“membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris”*. dan dalam Pasal 22 PJPPAT menyebutkan bahwa *harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.*

Salah satu perbuatan atau tindakan hukum yang hampir tidak dapat dilepaskan dari tugas seorang notaris/PPAT adalah tindakan pembubuhan tandatangan. Lebih jauh hal itu bisa diperhatikan dalam pembuatan suatu akta notaris/PPAT dimana notaris/PPAT membacakan kalimat *“setelah saya, notaris/PPAT membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, notaris menandatangani akta ini”*

Fenomena yang sering terjadi

1. Dalam dunia perbankan seperti penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Penandatanganan sering

dilakukan secara terpisah antara kreditur (bank) dengan debitur (orang atau badan hukum) karena alasan kesibukan dan efisiensi waktu. Bank sebagai kreditur dalam fungsi pelayanannya kepada nasabah mempunyai prinsip pelayanan yang cepat, tepat dan efisiensi waktu maupun uang karena kalau ditunda penandatanganan akan ada biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan. Sehingga melalui kesepakatan dengan debitur dan Notaris, penandatanganan akta dilakukan tidak persamaan antara para pihak dengan saksi dan Notaris.

2. Dalam <sup>11</sup> hasil penelitian I Made Mulyawan Subawa menjelaskan Kenyataan dalam praktek sehari-hari bahwa tidak semua orang yang melakukan perbuatan hukum mampu untuk membaca, menulis dan membubuhkan tanda tangan diri dalam akta, yaitu pembubuhan cap jempol dalam peraturan perundang-undangan yang ada tidak pernah diatur secara tegas namun dalam prakteknya sering diartikan sama dengan penandatanganan <sup>12</sup> dan praktek tidak jarang terjadi waktu penandatanganan akta tidak dapat dilakukan dalam waktu yang bersamaan antara para penghadap dihadapan Notaris. Sebagai contoh A datang pada jam 8.00 pagi, dan akta telah dibacakan oleh Notaris kepadanya dan kepada saksi-saksi dan setelah selesai pembacaan akta ditandatangani oleh penghadap A. Kemudian B datang pada jam 11.00 siang, kepada penghadap dibacakan akta itu dan kemudian akta ditandatangani oleh penghadap, para saksi dan Notaris, dengan demikian selesailah pembacaan dan penandatanganan akta itu. Dengan demikian Notaris tidak dapat menyatakan dalam akta yang bersangkutan menurut sebenarnya, bahwa akta itu segera setelah dibacakan kepada para penghadap, ditandatangani oleh mereka, saksi-

---

<sup>11</sup> I Made Mulyawan Subawa, "Fungsi Notaris Dalam Menjamin Keabsahan Surat Kuasa Khusus Gugatan Pengadilan Yang Dibubuhi Dengan Cap Jempol Sebagai Pengganti Tanda Tangan. Denpasar: Universitas Udayana," *Denpasar, Universitas Udayana, Tesis*, 2013.

<sup>12</sup> Subawa.

saksi dan Notaris<sup>13</sup>

3. Hasil penelitian Hadi Suwignyo menghasilkan temuan bahwa pembubuhan cap jempol tidak memiliki kedudukan yang sama dengan tanda tangan dalam pembuatan akta otentik oleh karena apabila penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangannya hal tersebut harus dijelaskan dalam akta, sehingga tidak diperlukan lagi pembubuhan cap jempol/ibu jari. Namun dalam prakteknya cap jempol tetap dibubuhkan dalam pembuatan akta otentik sebagai pengganti tanda tangan berdasarkan kebiasaan dalam praktek notaris dan ada atau tidaknya pembubuhan cap jempol tidak akan membawa akibat hukum yang berbeda, dalam arti akta notaris tersebut tetap merupakan akta otentik sepanjang telah dijelaskan dalam penutup aktanya alasan dari penghadap yang tidak membubuhkan tanda tangannya<sup>14</sup>

Maka penandatanganan tersebut di atas ditegaskan kembali dalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa:

1. Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
2. Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.
3. Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.

---

<sup>13</sup> Helmi Romdhoni, "MPN Mandul , Tak Ada Hukuman Bagi Notaris Nakal," *Inanews*, 2020, <https://www.inanews.co.id/2020/03/mpn-mandul-tak-ada-hukuman-bagi-notaris-nakal/>.

<sup>14</sup> Hadi Suwignyo, "Keabsahan Cap Jempol Sebagai Pengganti Tanda Tangan Dalam Pembuatan Akta Otentik," *Notarius* 1, no. 1 (2009): 63–74.

4. Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) serta dalam Pasal 43 ayat (3) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.
5. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Berdasarkan paparan diatas, bagaimana dengan perubahan atas suatu akta dimana menurut undang-undang perubahan tersebut dimungkinkan terjadi. Dalam ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu :

1. *Isi Akta dilarang untuk diubah dengan:*
  - a. *diganti;*
  - b. *ditambah;*
  - c. *dicoret;*
  - d. *disisipkan;*
  - e. *dihapus; dan/atau*
  - f. *ditulis tindh.*
2. *Perubahan isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.*

Apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh seorang Notaris maka mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris, hal ini diatur dalam Pasal 48 ayat (3) Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Begitu pula tentang kehadiran para pihak, dimana dalam pembacaan serta penandatanganan suatu akta, para penghadap, saksi- saksi dan Notaris mempunyai kewajiban untuk hadir dan menandatangani akta tersebut. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf M Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai sesuatu yang terkait pada implikasi pelaksanaan pembacaan dan penandatanganan akta notarial pada Notaris yang dilakukan secara tidak bersamaan antara penghadap dan Notaris sebagai mana contoh kasus sengketa jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01657 Desa Sukorejo seluas 310 M<sup>2</sup> terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan kabupaten Blora pada Pengadilan Negeri Blora dalam putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla tertanggal 3 maret 2023 dalam amar putusanya menyatakan Penggugat pemilik sah berdasarkan Akta jual Beli atas objek sengketa, kemudian diajukan pada Tingkat banding dalam Putusan No. 397/PDT/2023/ PT. SMG tertanggal 18 Oktober 2023 yang amarnya Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 8. Pdt.G/2023/ PN.BLa tanggal 12 september 2023 atas pertimbangan akta jual beli tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak, maka dengan adanya putusan tersebut diatas peneliti membuat judul “Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana Pertanggung jawaban Notaris dan Pejabat Pembuat tanah dalam Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notariil yang tidak dilakukan secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dari perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisa Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisa Pertanggung jawaban notaris dan Pejabat Pembuat tanah dalam Pembacaan dan Penandatanganan Akta Notariil yang tidak dilakukan secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris?

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dalam bidang Hukum dan literatur pengembangan ilmu hukum atas kedudukan akta Notaris dan pertanggung jawaban notaris yang waktu Pembacaan Akta Notariil Yang Tidak Secara Bersamaan Dengan Penandatanganan Di Hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga dapat dijadikan referensi bagi kepentingan akademis sebagai

tambahan bahan kepustakaan bagi yang memerlukannya pada khususnya, dan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

a. Bagi Penelitian yang akan datang

Hasil penulisan penelitian ini diharapkan dapat terbaca secara luas oleh peneliti yang akan datang, terutama yang *concern* terhadap tanggung jawab notaris dan keabsahan akta notaris dalam pembuatan akta atas penghadap yang tidak mampu baca tulis sehingga mereka dapat memperoleh gambaran dan informasi yang tepat dan penelitian ini digunakan sebagai referensi penelitian yang relevan;

b. Bagi Universitas

Untuk melengkapi bahan-bahan kepustakaan di bidang hukum yang berorientasi kepada penelaahan terhadap realita dalam masyarakat berkaitan dengan tanggung jawab notaris dan keabsahan akta notaris yang waktu Pembacaan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Dengan Penandatanganan Di Hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat Praktis :

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi penulis maupun para praktisi hukum dalam memahami masalah hukum;

b. Bagi Notaris

Hasil penelitian ini untuk memberikan masukan kepada notaris agar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik berdasarkan Undang-Undang Jabatan Tenaga Notaris dan Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada masyarakat pada khususnya para pihak yang membutuhkan jasa notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang pentingnya memahami kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta.

d. Bagi Penegak hukum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak terkait termasuk pihak legislatif dalam fungsi sebagai penegak hukum, untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat luas pengguna akta otentik, serta khususnya bagi seorang notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan sebuah alur pemikiran terhadap suatu hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya untuk dapat memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi terkait dengan variabel-variabel yang akan diteliti yang dalam penelitian ini merupakan definisi-definisi dari kata-kata variabel atau kata kunci pada judul penelitian.

### 1. Notaris

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya<sup>15</sup>

Didalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang

---

<sup>15</sup> Salim, "Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)/Salim HS."

Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pengertian tentang notaris sebagaimana yang dimaksud pada pasal 1 *Reglement of Notaris Ambt in Indonesie Staatblad 1860-3* sebagaimana yang telah diterjemahkan oleh G.H.S. Lumban Tobing adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

*Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat Akte 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, menyompan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.*

Keautentikan akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris , yaitu notaris adalah pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris tersebut sebagai satu- satunya pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat dan dihadapan akta otentik.

Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa :

*(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh*

---

<sup>16</sup> G H S Lumban Tobing, "Regulation of the Position of Notary Public," Erlangga, Jakarta, 2004.

*peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.*

Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Terkait dengan kewenangan membuat akta yang berkaitan pertanahan ini terjadi kekaburan makna atau juga disebut *Vague Norm*. Pada ayat (1) dalam penjelasan undang-undang tersebut menyatakan bahwa Pasal 15 ayat 2 huruf (f) disebutkan cukup jelas artinya harusnya tidak terjadi perbedaan penafsiran terkait dengan ketentuan ayat tersebut sehingga dengan serta merta semua hal yang berkaitan dengan pertanahan notaris berwenang untuk membuat akta.<sup>17</sup>

Adapun pemberian kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta otentik yang dibuat selain oleh notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) pada kalimat bagian akhirnya mengatakan “semuanya itu sepanjang pembuatan aktaakta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Pasal 15 ayat (1) ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta otentik itu dibuat oleh notaris. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar

---

<sup>17</sup> Pertama Bab et al., “UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” no. 5 (1960).

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia<sup>18</sup>

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT<sup>19</sup> sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan

---

<sup>18</sup> H S Salim and M S Sh, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Bumi Aksara, 2021).

<sup>19</sup> Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentukhusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. A.P. Parlindungan menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal peralihan, seperti adalah jual- beli, tukar- menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan lelang.<sup>70</sup>
3. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian dijadikan dasar melakukan perubahan data atau informasi mengenai pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatanperbuatan hukum tersebut antara lain<sup>20</sup> :

- 1) Kegiatan Jual dan Beli;
- 2) Tukar Menukarr
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam Perusahaan;
- 5) Pembagian Hak Bersama;

---

<sup>20</sup> Pemerintah Republik Indonesia.

- 6) Pemberian Hak Tanggungan;
- 7) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik;
- 8) Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan<sup>21</sup>:

- 1) Pemindahan Hak Atas Tanah
- 2) Pemindahan Hak Milik
- 3) Pembebanan Hak Atas Tanah
- 4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

### 3. Autentitas Akta

#### a. Pengertian Autentitas Akta

Autentisitas menurut kamus KBBI berarti keaslian; kebenaran<sup>22</sup>. Istilah berasal bahasa Belanda disebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed”. Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian<sup>23</sup> sedangkan Akta

---

<sup>21</sup> Pemerintah Republik Indonesia.

<sup>22</sup> KBBI Kbbi, “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),” *Kementerian Pendidikan Dan Budaya*, 2016.

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, “Penemuan Hukum Sebuah Pengantar,” *Yogyakarta: Liberty*, 2007.

Menurut R. Soebekti,<sup>24</sup> yang dinamakan Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani. Sedangkan menurut A. Pitlo,<sup>25</sup> berpendapat bahwa : Akta adalah suatu surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Dalam hal yang sama Sudikno Mertokusuma, berpendapat bahwa yang dimaksud Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Dari beberapa pengertian mengenai Akta yang penulis kutip tersebut diatas, jelaslah bahwa tidak semua dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi beberapa syarat tertentu saja yang disebut Akta. Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat disebut Akta adalah :<sup>26</sup>

1) Surat itu harus ditanda tangani.

Keharusan ditanda tangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Tujuan dari keharusan ditanda tangani itu untuk memberikan ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta yang satu dengan akta yang lainnya, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang berbeda dengan tanda tangan orang lain.

2) Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan.

Harus berisikan suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan, dan peristiwa hukum yang disebut dalam

---

<sup>24</sup> I Ketut Tjukup et al., "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata," *Acta Comitas* 2 (2016): 180–88.

<sup>25</sup> Tjukup et al.

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, "Hukum Acara Perdata Indonesia," 2009.

surat itu haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

3) Surat itu diperuntukan sebagai alat bukti

Menurut Undang-Undang No 10. Tahun 2020 tentang Bea Materai dalam :

*Pasal 3*

*(1). Bea Meterai dikenakan atas:*

- a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata; dan*
- b. Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.*

*(2). Dokumen yang bersifat perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:*

- a. surat perjanjian, surat keterangan, surat pernyataan, atau surat lainnya yang sejenis, beserta rangkainya;*
- b. akta notaris beserta grosse, salinan, dan kutipannya;*
- c. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta salinan dan kutipannya;*
- d. surat berharga dengan nama dan dalam bentuk apa pun;*
- e. Dokumen transaksi surat berharga, termasuk Dokumen transaksi kontrak berjangka, dengan nama dan dalam bentuk apa pun;*
- f. uruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan; Dokumen lain yang ditetapkan Dokumen lelang yang berupa kutipan risalah lelang,*

*minuta risalah lelang, salinan risalah lelang, dan grosse risalah lelang;*

*g. Dokumen yang menyatakan jumlah uang dengan nilai nominal lebih dari Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang:*

- 1. menyebutkan penerimaan uang; atau*
- 2. berisi pengakuan bahwa utang seldengan Peraturan Pemerintah.*

*Pasal 4*

*Bea Meterai dikenakan 1 (satu) kali untuk setiap Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3. Bagian Kedua Tarif Bea Meterai*

*Pasal 5*

*Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dikenai Bea Meterai dengan tarif tetap sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah)*

dijadikan alat pembuktian di pengadilan harus di tempeli bea materai secukupnya (sekarang sebesar Rp 10.000,). Berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat tersebut diatas, maka surat jual beli, surat sewa menyewa, bahkan sehelai kwitansi adalah suatu akta, karena ia dibuat sebagai bukti dari suatu peristiwa hukum dan tanda tangani oleh yang berkepentingan.

**b. Akta Otentik**

Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. <sup>27</sup> Sedangkan pengertian

---

<sup>27</sup> R Subekti and R Tjitrosudibio, "Kamus Hukum, PT," Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.

Authentik atau autentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.<sup>28</sup> Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata mengenai Akta Otentik dapat dibedakan menjadi : Akta Otentik yang dibuat “oleh” Pegawai / Pejabat Umum, dan Akta Otentik yang dibuat “dihadapan” Pegawai / Pejabat Umum.

Suatu Akta yang dibuat “oleh” pegawai / pejabat umum, disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi uraian dari Pegawai / Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pegawai / Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik, misalnya Akta Notaris yang dibuat di dalam Rapat Umum Para Pemegang Saham suatu Perseroan Terbatas. Sedangkan akta yang dibuat “dihadapan” Pegawai / Pejabat umum, disebut Akta Partij, dalam praktek disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Pegawai / Pejabat Umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik. Pegawai / Pejabat Umum mendengarkan apa keinginan yang bersangkutan, atau diceritakan dan yang dikehendaki atau melakukan perbuatan oleh kedua belah pihak yang sengaja datang menghadap itu agar keterangan itu atau perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan, diwujudkan serta dikonstatir oleh Pegawai / Pejabat Umum.<sup>29</sup>

#### **4. Kewenangan Notaris dan PPAT menurut Perspektif Islam**

Di dalam Al Quran Surat Al Baqarah 282 Notaris adalah sebagai Pencatat atas segala kepentingan para pihak di dalam akta, saksi di dalam akta *Kalimat dan persaksikanlah dengan dua orang*

---

<sup>28</sup> Subekti and Tjitrosudibio.

<sup>29</sup> Citra Umbara, “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris” (Bandung, 2014).

*laki-laki*<sup>59</sup> mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh 2 (dua) saksi laki-laki atau 1 (satu) saksi laki-laki dan 2 (dua) saksi perempuan adalah selaras dengan *anastas unus testis nullus testis* (satu saksi bukanlah saksi).

Di dalam surat An-Nisa ayat 58 :

"إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا  
"يُعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا".

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.

*Amanat* atau amanah adalah sesuatu yang dipercayakan oleh orang lain untuk dilaksanakan. Notaris adalah jabatan kepercayaan.

Dalam ayat ini:

“Allah memerintahkan kepada orang Islam untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak dan memberikan putusan adil terhadap sesama.”

Di samping wajib tidak memihak, Notaris diberi amanat para pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris. Jadi ayat ini secara tegas mewajibkan Notaris menggunakan wajib ingkar kepada pihak yang tidak berkepentingan. Jika ayat ini dikaitkan dengan QS An-Nisa ayat (59), maka Notaris dapat menggunakan hak ingkar ketika Hakim memerintahkan untuk membuka segala sesuatu mengenai akta karena perintah Hakim adalah perintah undang-undang.

Hal ini selaras dengan asas (Perintah imam/ Hakim /pemerintah terhadap rakyatnya didasarkan pada kemaslahatan) Dalam konteks

syarat-syarat dalam utang-piutang, seseorang yang bertugas sebagai notaris, sebagaimana persyaratan untuk menjadi juru catat di dalam aturan Al quran Surat Al Baqarah ayat 282 yang mengatur masalah utang-piutang disebutkan adanya unsur-unsur, diantaranya cakap, tidak dalam pengampuan berdasar kalimat keharusan adanya wali (*waliyyu bil adl*) atau pengampubagi orang yang tidakcakapmelakukan perbuatan hukumdisebutkan di dalam surat itu.

Menurut penelitian saya konsep profesi atau pekerjaan notaris ditinjau dari Hukum Barat dan Islam adalah sama,dan tidak ada perbedaan secara umum karenanya dalam buku ini mengatur tentang kewenangan Notaris ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam

Kalimat maka catatkanlah (*faktubuh*) di dalam surat Al Baqarah di atas mengandung perintah yang sifatnya anjuran kepada para pihak untuk mencatat/menulis perjanjian utang-piutang. Jika dikaitkan dengan kalimat setelahnya, yakni *walyaktub bainakumkaatibun biladl* mengandung maksud bahwahendaknya perjanjian dibuat secara tertulis di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanahdengan benar.

1. Kalimat hendaklah dia menulis (*walyaktub*) mengandung perintah yang sifatnya anjuran bagi juru tulis(*kaatab*), dalam hal ini adalah Notaris untuk menulis perjanjian, dan isi perjanjian tersebut diwajibkan adil (*bil adl*).
2. Dalam kamus Bahasa Arab, istilah notaris diterjemahkan dengankatib adlatau juru tulis yang adil ataumuwadzzaf tautsiq(pegawai yang melegalisasi/mengesahkan). Disebutkatib adlkarena notaris diwajibkan untuk menulis dengan adil dan tidak berat sebelah. Dengan demikian notaris merupakan salah satu profesi kehormatan yang disebut di dalam Al-Quran, sebagaimana

profesi ulama (guru, dosen, peneliti, ilmuwan, dsb) dalam QS Al-Mujadalah ayat (11) yang artinya niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

## F. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan pendukung dalam sebuah penelitian, hal ini dikarenakan kerangka teori merupakan wadah dimana akan dijelaskan tentang teori-teori yang berkaitan dengan variable-variabel yang akan diteliti. Dengan demikian, kerangka teori perlu disusun agar penelitian diyakini kebenarannya.

### 1. Teori tanggung jawab hukum

Dalam hal ini teori yang digunakan yaitu Teori Tanggung Jawab. Dalam menjawab permasalahan pertanggung jawaban Notaris, Menurut *Hans Kelsen*, dalam teorinya tersebut tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.<sup>30</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa :

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

Dalam penelitian ini, teori tanggung jawab digunakan karena adanya unsur kesalahan oleh Notaris terhadap pelaksanaan pembacaan dan penandatanganan akta notarial pada Notaris yang dilakukan secara tidak bersamaan antara penghadap dan Notaris

---

<sup>30</sup> Hans Kelsen, “Teori Umum Hukum Dan Negara,” *Judul Asli: General Theory of Law and State*. Alih Bahasa Somardi. Jakarta: Bee Media, 2007.

khususnya unsur kelalaian yang telah dilakukannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1366. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “*Setiap orang bertanggung jawab tidak saja kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian ataupun kurang hati-hatinya*”.

## 2. Teori Bekerjanya Hukum

Bekerjanya hukum dimulai dengan pembuatan hukum, pembuatan hukum merupakan pencerminan model masyarakatnya. Menurut *Chambliss dan Seidman*<sup>31</sup>, model masyarakat dapat dibedakan dalam 2 model, yaitu :

- a. Model Kesepakatan Nilai-nilai (*value consensus*), bahwa pembuatan Hukum adalah menetapkan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Pembuatan hukum merupakan pencerminan nilai-nilai yang disepakati oleh warga Masyarakat
- b. Model Masyarakat konflik, bahwa pembuatan Hukum dilihat sebagai proses adu kekuatan, negara merupakan senjata di tangan lapisan masyarakat yang berkuasa. Sekalipun terdapat pertentangan nilai-nilai, Negara tetap dapat berdiri sebagai badan tidak memihak (*value-neutral*).

Teori yang digunakan untuk melakukan analisis teoritis tentang pembentukan hukum dan implementasinya (tentang bekerjanya hukum) didayagunakan untuk melakukan analisis tentang pembentukan hukum sekaligus juga untuk melakukan analisis terhadap implementasi hukum. Menurut teori ini, pembentukan hukum dan implementasinya tidak akan lepas dari pengaruh atau asupan kekuatan-kekuatan sosial dan personal

Berdasarkan model bekerjanya hukum tersebut, oleh Seidman dirumuskan beberapa pernyataan teoretis sebagai berikut:

---

<sup>31</sup> William J Chambliss, *Crime and Criminal Behavior*, vol. 1 (Sage, 2011).

- a. Setiap peraturan hukum itu menunjukkan aturan-aturan tentang bagaimana seseorang pemegang peran diharapkan untuk bertindak;
- b. Tindakan apa yang akan diambil oleh seseorang pemegang peran sebagai respons terhadap peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksisanksinya, dari aktivitas lembaga pelaksanaannya, serta dari seluruh kompleks kekuatan sosial, politik, dan lain sebagainya yang bekerja atas dirinya;
- c. Tindakan apa yang akan diambil oleh lembaga pelaksana sebagai respons terhadap peraturan-peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksisanksinya, dan dari seluruh kompleks kekuatan sosial, politik, dan lain sebagainya yang bekerja atas dirinya, serta dari umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

## **G. Metode Penelitian**

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian dalam ilmu- ilmu social merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan- kesimpulan yang tidak meragukan.<sup>32</sup> Penelitian merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kondruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, "Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Jakarta, PT" (Indonesia, 1990).

<sup>33</sup> Sumadi Suryabrata, "Metodologi Penelitian Cetakan Ke 25," Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. Universitas Tanjungpura Pontianak, 2014.

## H. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum Deskriptif. Jenis metode penelitian yang dipilih adalah *deskriptif analisis*, adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut Sugiono, adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis, dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan untuk menggambarkan sifat sesuatu yang tengah berlangsung saat riset dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.<sup>34</sup>

Dalam penelitian ini akan mendeskripsikan Implikasi Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian *yuridis normatif*. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data<sup>35</sup>. Ruang lingkup penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto meliputi<sup>36</sup>:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horisontal.
- d. Perbandingan hukum.
- e. Sejarah hukum.

---

<sup>34</sup> MF Hasan, "Metode Penelitian," 2020.

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Penegakan Hukum" (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).

<sup>36</sup> Soekanto Soerjono and Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat" (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995).

Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.<sup>37</sup> Penelitian ini dapat digunakan untuk menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan peundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga, dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas

## **3. Sumber Data**

Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder. Data sekunder yang dimaksud terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier<sup>38</sup>

### **a. Bahan Hukum Primer :**

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>37</sup> Soerjono and Mamudji.

<sup>38</sup> Dr Sugiyono, "Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D," 2013.

- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan hukum sekunder :

Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi sumber bahan hukum primer serta implementasinya dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer berupa :

- 1) Buku-buku literature
- 2) Jurnal hukum
- 3) Makalah hasil seminar, tesis, disertasi, dan artikel ilmiah
- 4) Penelitian tesis sebelumnya

c. Bahan hukum tersier :

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya penjelasan ensiklopedi hukum, dan indeks makalah hukum. Jurnal, Tesis, Kamus, dan data dari Internet yang berhubungan dengan implikasi pembacaan dan penandatanganan akta notariil yang dilakukan tidak secara bersamaan oleh para pihak di hadapan notaris.

#### 4. Metode Analisis Data

Semua bahan hukum yang terkumpul melalui penelitian kepustakaan akan dipilah-pilah guna memperoleh kaidah hukum atas permasalahan yang dirumuskan dan kemudian disistematiskan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan

penelitian ini. Selanjutnya bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara *kualitatif*.

## **I. Sistematika Penulisan**

Penulis dalam memaparkan penelitian ini membagi dalam 4 (empat) bab pokok pembahasan dengan maksud agar memperoleh pembahasan permasalahan secara menyeluruh dan terperinci. Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada Bab ini diuraikan mengenai garis besar tesis yang di maksudkan penulis agar memperoleh gambaran dalam memahami isi tesis secara keseluruhan dan kiranya dapat mengetahui gambaran mengenai jalan pemikiran penulis yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, dan kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis akan menguraikan pengertian dari tinjauan pustaka dalam berbagai hal tentang pembacaan akta notariil yang tidak dilakukan secara bersamaan dengan penandatanganan di hadapan notaris

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang hasil dari penelitian sesuai dengan rumusan masalah yaitu pembacaan akta notariil yang tidak dilakukan secara bersamaan dengan penandatanganan para pihak di hadapan notaris

## **BAB IV : PENUTUP**

Pada bab ini penulis memberikan kesimpulan atas hasil dari penelitian dan memberikan saran.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

##### 1. Pengertian Notaris

Pengertian notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya<sup>39</sup>. Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Keberadaan Notaris adalah untuk melayani kepentingan umum.

Di dalam Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*reglement op het notaris-ambt in indonesie*)<sup>40</sup> telah dirumuskan pengertian notaris. Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan,<sup>41</sup> yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan aktaakta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.

---

<sup>39</sup> Kbbi, "Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)."

<sup>40</sup> G H S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)* (Erlangga, 1983).

<sup>41</sup> G H S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga, 1980).

Di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.<sup>42</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa secara umum Notaris dapat diartikan sebagai pejabat umum yang ruang lingkup tugasnya adalah membuat akta otentik dapat disimpulkan Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris.

Di dalam Al Quran Di dalam surat An-Nisa ayat 58 disebutkan<sup>43</sup>: “Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya secara adil.”

## **2. Pertanggung Jawaban Notaris**

### **a. Tanggung Jawab Dalam Jabatan**

Definisi dari jabatan di dalam KBBI<sup>44</sup> adalah pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi. Jabatan adalah suatu lembaga dengan lingkup pekerjaan sendiri yang dibentuk untuk waktu lama dan kepadanya diberikan tugas dan wewenang<sup>45</sup> Logemann mengatakan:<sup>46</sup> “*Het is dan door ganse staatrecht heen het ambt, waaraan plichten worden opgelegd, dat tot rechtshandelingen wordt bevoegd gemaakt. Plichten en rechten werken door, ongeacht de wisseling der ambtsdragers*” (berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang

---

<sup>42</sup> Umbara, “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.”

<sup>43</sup> M Quraish Shihab, “Wawasan Al-Quran,” Bandung: Mizan, 1996.

<sup>44</sup> Kbbi, “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).”

<sup>45</sup> H R Ridwan, *Diskresi & Tanggung Jawab Pemerintah* (FH UII Press, 2014).

<sup>46</sup> Johann Heinrich A Logemann, *College-Aantekeningen over Het Staatsrecht van Nederlands-Indië* (W. van Hoeve, 1947).

untuk melakukan perbuatan hukum. jawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggung jawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.<sup>47</sup>

Tanggung jawab jabatan ini berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). namun tidak berarti bahwa keduanya mempunyai tanggung jawab. Berkenaan dengan perbuatan hukum, jawabannya jelas. Perbuatan hukum adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu meletakkan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya.

Terkait dengan kewenangan, diskresi juga merupakan wewenang yakni wewenang bebas (*vrij bevoegdheid*), diskresi melekat pada jabatan. Sebagai sesuatu yang melekat pada jabatan, penggunaan diskresi itu pada dasarnya adalah dalam rangka melaksanakan kewenangan jabatan. Dengan kata lain ketika pejabat pemerintah menggunakan diskresi, ia bertindak untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Pejabat pemerintah yang menggunakan diskresi, selama tindakan itu dilakukan dalam lingkungan formil wewenangnya (*zolang hij tenminste binnen formele kring van zijn bevoegdheid heft gehanded*) atau dilakukan dalam rangka melaksanakan kewenangan jabatan, semua Hak dan Kewajiban berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat). Karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggung konsekuensi yang timbul akan jadi tanggung jawab jabatan.<sup>43</sup> Bentuk tanggung jawab jabatan dalam penggunaan diskresi dengan bentuk peraturan kebijakan ada kalanya bertentangan dengan asas-asas hukum yang berlaku.

---

<sup>47</sup> Ridwan, *Diskresi & Tanggung Jawab Pemerintah*.

## **b. Tanggung Jawab Notaris**

Bila dilihat dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan.

Pasal 1 dan Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris telah menegaskan, bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Disinilah letaknya arti yang penting dari profesi Notaris ialah bahwa ia karena undang-undang, diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam otentik itu pada pokoknya dianggap benar.<sup>48</sup>

Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta otentik dalam arti Verlijden , yaitu menyusun, membacakan dan menandatangani dan Verlijken dalam arti membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdara, tetapi juga berdasarkan ketentuan terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUN, yaitu adanya kewajiban terhadap Notaris untuk memberi pelayanan sesuai

---

<sup>48</sup> Koeswadji dalam Nico, "Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum," *Center of Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta*, 2003.

dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai ketentuan undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Abdul Ghofur Anshori menyebutkan bahwa dalam hubungannya dengan kebenaran materil, maka tanggung jawab notaris selaku pejabat umum dibedakan menjadi empat,<sup>49</sup> yaitu :

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya, tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh notaris dilihat dari perbuatan melawan hukum, yang dapat dibedakan berdasarkan sifat aktif maupun pasif. Perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif adalah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Perbuatan melawan hukum yang bersifat pasif dalam arti tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Oleh karena itu, dalam hal ini unsur dari perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar hak orang lain, Bertentangan dengan aturan hukum, Bertentangan dengan kesusilaan, Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam

---

<sup>49</sup> Abdul Ghofur Anshori, "Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika," 2009.

pergaulan hidup sehari-hari.<sup>50</sup> Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Melalui konstruksi penjelasan Undang-undang Jabatan Notaris tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa notaris dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggung jawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh notaris dapat dibuktikan, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang- undang.

2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya. Notaris dalam menjalankan

---

<sup>50</sup> Rahmad Hendra, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru," *Jurnal Ilmu Hukum Riau* 3, no. 01 (2012): 9131.

tugas jabatannya tidak luput dari kesalahan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Kesalahan-kesalahan yang dilakukan notaris tersebut memungkinkan notaris berurusan dengan pertanggung jawaban secara hukum baik secara perdata, administratif. Maupun pidana. jika ternyata bahwa dalam akta tersebut ada unsur memasukkan keterangan palsu, maka akta tersebut batal demi hukum, artinya hukum memandang tidak pernah terjadi perjanjian atau batal dengan sendirinya tanpa harus ada gugatan. Keadaan dikembalikan seperti keadaan semula sebelum ada perjanjian.

Dalam hal ini berarti harus dibuktikan dulu apakah ada unsur tindak pidana dalam pembuatannya, berarti setelah tersangka diputus pidana.<sup>51</sup> Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang undang Jabatan Notaris namun tanggung jawab notaris secara pidana dapat dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. Undang undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap Undang undang Jabatan Notaris sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-undang Jabatan Notaris. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (Pasal 84) Undang-undang Jabatan Notaris. Terhadap notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 85) Undang- undang Jabatan Notaris .

---

<sup>51</sup> A R Putri, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris:(Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)* (Sofmedia, 2011).

Menurut Moeljatno, perbuatan pidana adalah perbuatan yang oleh aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana, barang siapa yang melanggar larangan tersebut.<sup>52</sup> Selanjutnya Ilhami Bisri menyatakan bahwasuatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan (dilarang) karena bertentangan dengan disebutkan dalam Pasal 65 Undang-undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Menurut Ima Erlic Yuana tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat dihadapan notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik bukan berarti notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat akta otentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta.<sup>53</sup>

Akta notaris dengan demikian sesungguhnya adalah aktanya para pihak-pihak yang berkepentingan, bukan aktanya notaris yang bersangkutan, karena itulah dalam hal terjadinya sengketa dari perjanjian yang termuat dalam akta notaris yang dibuat bagi mereka dan dihadapan notaris maka yang terikat adalah mereka yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sedangkan notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apapun seperti yang tertuang dalam akta notaris yang dibuat dihadapannya dan notaris sama sekali diluar mereka yang menjadi pihak-pihak. Secara formil notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta otentik yang dibuatnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 Undang-undang Jabatan Notaris.

---

<sup>52</sup> S H Moeljatno, "Asas-Asas Hukum Pidana," *Rineka Cipta, Jakarta, 2002.*

<sup>53</sup> Krakatau Book, "Ilhami Bisri, Sistem Hukum Indonesia,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005)," *Ilham Gunawan, Kamus Hukum,(Jakarta: CV. Restu Agung, 2002). Leden Marpaung, Proses Penanganan Perkara Pidana (Penyeledikan & Penyidikan),(Jakarta, 2009.*

3. Tanggungjawab Notaris secara formil, notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang diisyaratkan oleh undang- undang. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya.

Dengan demikian bahwa tanggung jawab formil notaris hanya terhadap keabsahan akta otentik yang dibuatnya, bukan terhadap isi akta tersebut. Oleh karena itu terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar lahir, tercipta atau terwujud adanya suatu akta otentik, yaitu:

- a. Akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang- undang. Maksud dari bentuk yang ditentukan undang-undang dalam hal ini adalah bahwa akta tersebut pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang, khususnya Undang-undang Jabatan Notaris;
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan pejabat umum adalah organ Negara, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Kata "dihadapan" menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat "oleh" pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain);
- c. Pejabat yang membuat akta tersebut harus berwenang untuk maksud itu ditempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut: (1)

jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya; (2) hari dan tanggal pembuatan akta; dan (3) tempat akta dibuat.

4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hubungan kode etik notaris dan Undang-undang Jabatan Notaris memberikan arti terhadap profesi notaris itu sendiri. Undang- undang Jabatan Notaris dan kode etik notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugasnya, selain harus tunduk pada Undang- undang Jabatan Notaris juga harus taatpada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi Ikatan Notaris Indonesia atau (INI) maupun terhadap negara. Apabila notaris melakukan perbuatan pidana, Undang-undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris. Abdul Kadir Muhammad sebagaimana dikutip Abdul Ghofur Anshori<sup>54</sup>. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggung jawab, artinya :

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

---

<sup>54</sup> Anshori, "Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika."

### 3. Akta Notaris sebagai Akta Otentik

#### a. Akta Otentik

Akta adalah merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.<sup>55</sup>

Akta terdiri dari akta otentik dan akta dibawah tangan. Pengertian dari apa yang dimaksud sebagai akta otentik dicantumkan dalam Pasal 1868 KUHperdata, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: "suatu akta otentik ialah suatu akta yang bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya" Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata tersebut maka agar suatu akta dikatakan sebagai suatu akta otentik, jika dalam pembuatannya akta tersebut memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang;
- 2) akta tersebut harus dibuat "oleh" atau "dihadapan" pegawai umum (pejabat umum)
- 3) pegawai umum (pejabat umum) tersebut harus mempunyai kewenangan ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata tersebut ada dua macam akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat "oleh" dan suatu akta yang dibuat "di hadapan" pejabat umum yang ditunjuk undang-undang.

---

<sup>55</sup> Siti Muflichah, Trusto Subekti, and Haedah Faradz, "EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 401/Pdt/2002/PT. Smg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 41/Pdt. G/2000/PN. Pwt)," *Jurnal Dinamika Hukum* 8, no. 2 (2008): 121–30.

Suatu Akta yang dibuat “oleh” pegawai umum, disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi uraian dari Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik.

Sedangkan akta yang dibuat “dihadapan” Pegawai umum, disebut Akta Partij, dalam praktek disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Pejabat Umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik. Pegawai Umum mendengarkan apa keinginan yang bersangkutan, atau diceritakan dan yang dikehendaki atau melakukan perbuatan oleh kedua belah pihak yang sengaja datang menghadap itu agar keterangan itu atau perbuatan yang dikehendaki itu dinyatakan, diwujudkan serta dikonstatir oleh Pejabat Umum. Misalnya akta Notaris yang dibuat atas keinginan para pihak

Mengenai bentuk dari Akta Otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah “isi” dari Akta Otentik itu. Akta-akta Otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, seperti vonis hakim, proses verbal yang dibuat oleh juru sita, dan lain-lain, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangannya.

#### **a) Kekuatan Akta Otentik dalam Hal Pembuktian**

Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta buatnya. Pegawai umum yang berkuasa merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan

kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang. Kekuatan pembuktian akta otentik, termasuk akta Notaris, berdasarkan ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan Undang-Undang menugaskan kepada pejabat atau orang tertentu untuk membuat akta otentik tersebut. Dalam pemberian tugas inilah terletak pemberian tanda kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.<sup>56</sup>

Kekuatan bukti akta otentik tersebut meliputi pembuktian antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil). Akta Otentik mengandung 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah, yaitu suatu akta otentik yang dapat membuktikan dirinya tanpa adanya penjelasan dari orang lain.
- 2) Kekuatan pembuktian formal. Keterangan-keterangan yang ada dalam akta ini secara formal benar adanya. Mengikat para pihak, para ahli waris, dan para pihak yang menerima haknya.
- 3) Kekuatan pembuktian materiil. Isi materi dari apa yang ada dalam akta itu adalah dijamin benar adanya. Karena yang membuat dan menyusun adalah pejabat umum. Kebenaran materiil ini mengikat para pihak, para ahli waris dan para pihak yang menerima haknya.

KUHPerdata mengatur tentang alat-alat bukti yang dapat dipergunakan dalam suatu perkara adalah bukti tulisan, bukti dengan

---

<sup>56</sup> Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata," *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40.

saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Walaupun masing-masing bentuk alat bukti pada prinsipnya diperlakukan sama secara hukum tapi alat bukti dengan tulisan memiliki banyak kelebihan dibandingkan alat bukti yang lainnya. Maka ditempatkanlah bukti tulisan pada urutan pertama kemudian diikuti oleh alat bukti lainnya seperti yang tertuang dalam Pasal 1866 KUHPerdata. Keutamaan alat bukti tulisan akan meningkatkan kekuatan pembuktiannya apabila terpenuhinya syarat-syarat tertentu sebagai suatu tulisan otentik. Tulisan otentik ini kemudian disebut sebagai akta otentik. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materiil. Dalam hal ini Habib Adjie menguraikannya sebagai berikut:

Kekuatan pembuktian lahiriah Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat secara lahiriah sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya. Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah akta tersebut harus dilihat apa adanya. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai berlainan, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik, melalui upaya gugatan ke pengadilan.

- 1) Kekuatan Pembuktian formal Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta yang terdapat dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat akta dibuat sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka yang harus dibuktikan adalah formalitas dari akta, yaitu ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan waktu

menghadap, ketidak benaran mereka yang menghadap, yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris. Siapapun boleh melakukan penyangkalan terhadap aspek formal, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, dengan suatu gugatan ke Pengadilan.

- 2) Kekuatan pembuktian materiil Kepastian tentang materiil suatu akta sangat penting, apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menyatakan kebenaran yang sebenarnya dalam akta atau para pihak tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam akta atau para pihak tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dihadapan Notaris. Maka suatu akta Notaris dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila akta tersebut mempunyai 3 (tiga) kekuatan tersebut diatas serta memenuhi syarat otentisitas sebagaimana dipersyaratkan dalam UUJN sehingga akta yang telah memenuhi semua persyaratan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan harus dinilai benar, sebelum dapat dibuktikan ketidakbenarannya.

#### **b) Akibat Tidak Dipenuhinya Prinsip Otentitas Suatu Akta**

Dalam Hukum Perkembangan terhadap keterlibatan peranan Notaris terhadap kegiatan usaha dan kegiatan-kegiatan lain di Indonesia semakin meningkat selaras dengan kemajuan kegiatan usaha di Indonesia. Notaris dihadapkan pada kenyataan untuk tidak sekedar mencatat dan melegalisasi serta membuat akta bagi kepentingan para pihak yang menghendaknya, melainkan juga untuk memberikan nasehat hukum yang adil kepada para pihak

sehubungan dengan perbuatan hukum yang hendak mereka catat, legalisir dan buat aktanya di hadapan Notaris. Namun Notaris juga dikedepankan pada persoalan untuk menciptakan hukum dalam menyelesaikan masalah yang mungkin terbit atau telah ada diantara para pihak sehingga diperoleh penyelesaian yang dianggap adil bagi para pihak dan tentunya sesuai dengan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris diatur oleh suatu peraturan kode etik jabatan notaris, namun terlepas dari seluruh keistimewaannya, seorang Notaris terkadang secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang fatal dalam aktanya, yang pada akhirnya berakibat cacatnya akta yang dibuat. Suatu akta baru dikatakan otentik bila memenuhi tiga syarat, yaitu:

- 1) Jika akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Jika akta itu dibuat oleh atau di hadapan pegawai/pejabat umum, dan
- 3) Jika pegawai/pejabat umum itu berkuasa/berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

Suatu akta Notaris yang dinyatakan cacat hukum, baik menyangkut tidak benarnya keterangan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat. Ketidakbenaran ini baik yang disengaja maupun tidak baik yang dilakukan Notaris maupun oleh para pihak sepanjang dapat dilakukan pembuktian sebaliknya ini adalah memperlemah pembuktian dari akta otentik tersebut, apabila ternyata dapat disimpulkan oleh Hakim, maka keputusan pembatalan akta otentik tersebut adalah sah, serta secara langsung menghilangkan akibat hukum yang ada dalam akta tersebut.

Biasanya dalam suatu pembatalan akta otentik oleh Pengadilan, ditentukan juga penanggungan akibat oleh para pihak yang terbukti melakukan ketidakbenaran dalam akta tersebut.

Seringkali diketahui bahwa, yang menyebabkan suatu akta cacat hukum adalah tidak benarnya keterangan yang disampaikan para pihak kepada Notaris. Terhadap kenyataan ini terkadang Notaris dituntut suatu teknis kerja yang lebih professional, dimana Notaris tidak lagi dapat membatasi diri pada posisi pasif, tetapi juga dituntut sikap aktifnya, untuk mengetahui kebenaran di lapangan.

Di dalam ilmu dan praktek hukum perdata, menurut M. Nata Saputra dalam bukunya Hukum Administrasi Negara dikenal beberapa macam pengertian pembatalan sebagai berikut:

1) Batal demi (karena) hukum (*nietigheid/van rechtswege*)

Pembatalan yang tidak boleh tidak, harus terjadi; dan oleh tiap-tiap orang dapat dianggap batal sewaktu-waktu dengan tidak menunggu ketetapan hakim atau yang berkepentingan. Atau dengan kata lain, akibat suatu perbuatan, untuk sebagian atau seluruhnya, bagi hukum dianggap tidak ada, tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau badan pemerintah lain yang berkompeten untuk menyatakan batalnya sebagian atau seluruhnya akibat itu.

2) Batal (*nietig*)

Berarti, bahwa bagi hukum perbuatan yang dilakukan tidak ada, sehingga akibat perbuatan itu, dianggap tidak pernah ada. Pembatalannya bersifat *ex tunc*.

3) Dapat dibatalkan (*vernietigbaarheid*)

Perbuatan hukum yang bersangkutan harus dianggap sah selama belum ada ketentuan hakim bahwa perbuatan itu batal, maka perbuatan-perbuatan hukum yang berdasarkan perbuatan yang baru kemudian dibatalkan adalah sah pula. Dengan kata lain bagi hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada, sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berkompeten

untuk itu. Pembatalan ini, biasanya dilakukan karena perbuatan tersebut mengandung suatu kekurangan. Jadi jelasnya bagi hukum, perbuatan tersebut ada, sampai waktu pembatalannya, oleh karena itu, akibat yang ditimbulkan antara waktu mengadakannya sampai waktu pembatalannya menjadi sah (kecuali Undang-Undang menentukan lain). Dan setelah pembatalan, maka perbuatan itu tidak ada, sehingga akibat yang ditimbulkannya pun sebagian atau seluruhnya dihapus.

4) Batal mutlak (*absoluut nietigheid*)

Pembatalan yang berlaku terhadap dan/atau dapat dituntut oleh tiap-tiap orang. Contoh: pembatalan testament

5) Batal nisbi (*relatief nietigheid*)

Pembatalan yang mempunyai akibat terhadap dan/atau hanya dapat dituntut oleh beberapa orang tertentu saja.

6) Dapat dibatalkan nisbi (*relatieve vernietigbaar*)

Sesuatu perbuatan bagi hukum dapat dikatakan nisbi, bilamana pembatalan perbuatan yang bagi hukum sah sampai waktu pembatalan dapat dituntut oleh beberapa orang tertentu.

7) Batal untuk sebagian (*gedeeltelijk nietig*)

Apabila akibat sesuatu perbuatan hukum, dianggap batal untuk sebagian saja, sedangkan bagian lain dianggap sah.

## B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

### 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.<sup>57</sup>

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan**

### **a. Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Pemerintah Republik Indonesia, "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah."

<sup>58</sup> Pemerintah Republik Indonesia.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud Pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi:

- 1) Jual beli,
- 2) Tukar menukar,
- 3) Hibah,
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- 5) Pembagian hak bersama,
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- 7) Pemberian Hak Tanggungan,
- 8) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

**b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Menurut Pasal tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

### 3. Bentuk dan Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

#### a. Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundangundangan setingkat dengan undang-undang. Sebagai akta otentik, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya.

Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah *“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”* Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif<sup>59</sup>, yaitu:

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

---

<sup>59</sup> Pemerintah Republik Indonesia.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus menggunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli (lampiran 16);
- 2) Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
- 3) Akta Hibah (lampiran 18);
- 4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
- 8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);

**b. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:<sup>60</sup>

- 1) *Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah*

---

<sup>60</sup> Pemerintah Republik Indonesia.

*Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.*

2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*

- a) *Jual beli;*
- b) *Tukar menukar;*
- c) *Hibah;*
- d) *Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);*
- e) *Pembagian hak bersama;*
- f) *Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;*
- g) *Pemberian hak tanggungan;*
- h) *Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.*

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa

*“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”*

Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

### C. Tinjauan Umum akta dalam Prespektif Islam

Akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian, yang dibuat sejak semula dan sengaja untuk pembuktian. Jadi akta merupakan catatan atas terjadinya perjanjian. Dalam Islam diwajibkan untuk melakukan pencatatan terhadap perjanjian. Dalam melakukan perjanjian ada keharusan untuk melakukannya secara tertulis Ketentuan ini didasarkan kepada Al Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَاكْتُبُوهُ لِيُكْتَبَ عَلَيْكُمُ الْحَقُّ وَالْأَدْلَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْسُ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَفِيحُ أَنْ يُؤْمَلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيهِ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُكُمْ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلٍ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْلَىٰ ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ ۖ إِلَّا أَنْ تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang*

*berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu) Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.*

Pencatatan merupakan salah satu hal penting dalam prinsip kehati-hatian dalam bermuamalah. Fungsi saksi antara lain untuk mencegah pemalsuan baik peristiwanya maupun personnya.

Kejujuran merupakan hal penting dalam bermuamalah. Dalam bahasa Arab, kata jujur mempunyai arti as-shidqu atau shiddiq yang artinya benar atau nyata. Lawan kata as-shidqu adalah al-kidzbu yang artinya dusta atau bohong. Larangan berbohong sebagaimana diperintahkan dalam Al Qur'an Surat An Nahl ayat 116 :

وَلَا تَقُولُوا لِمَا تَصِفُ أَلْسِنَتَكُمُ الْكَذِبَ هَذَا حَلَلٌ وَهَذَا حَرَامٌ لِنَقْتَرُوا عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ إِنَّ الَّذِينَ يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ لَا يفلحُونَ ﴿١١٦﴾

“Dan janganlah kamu mengatakan terhadap apa yang disebut-sebut oleh lidahmu secara dusta ”Ini halal dan ini haram,” untuk mengada-adakan kebohongan terhadap Allah. Sesungguhnya orang yang mengada-adakan kebohongan terhadap Allah tidak akan beruntung.”

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **1. Contoh Fakta Kasus**

Dalam Putusan pada Tingkat Banding Nomor 397/PDT/2023/PT SMG atas perkara Perdata yang salah satu pihaknya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Blora selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I;

Yang tentang duduk perkara bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Blora tersebut diucapkan, Para Pembanding/Kuasanya mengajukan permohonan banding secara Elektronik atas Perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla tanggal 21 September 2023 dengan pertimbangan hakim permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang telah terpenuhi, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; mengajukan keberatan dalam memori Banding yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

##### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa dalam memori bandingnya, Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Eksepsi yang pada pokoknya sama dan menunjuk kepada Eksepsi yang telah disampaikan dalam jawaban terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat, sehingga tidak perlu dimuat ulang dalam putusan ini, yang pada pokoknya mohon agar Eksepsi Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima,

sehingga gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalam pokok perkara, Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II sangat keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang membatasi suatu kebenaran dalam pertimbangan hukum hanya pada bukti formil semata yakni surat-surat bukti tanpa mempertimbangkan kebenaran materiil yang terkandung didalamnya, padahal sebagaimana pendapat hukum yang disampaikan Dr. Priambudi Teguh S.H.,M.H. (Hakim Agung pada Kamar Perdata) menyatakan bahwa :

*“dalam memeriksa perkara perdata harus ada keseimbangan antara bukti formil dengan kebenaran materiil, sehingga dapat diperoleh keadilan dalam peradilan perdata”*

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136K/Pdt/1983 yang menyebutkan bahwa :

*“Tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil, namun apabila kebenaran materil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum untuk mengambil keputusan berdasarkan kebenaran formil”*

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT (Turut Terbanding III/ Turut Tergugat I) adalah tidak sah karena dibuat tidak sesuai prosedur yang berlaku, yaitu penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan di Lembaga Pemasarakatan, dan Akta Tersebut tidak memuat Kalusula Perjanjian Jual Beli;

Menimbang, bahwa setelah diteliti secara seksama, Majelis Hakim Tingkat Banding menemukan beberapa kejanggalan atas pembuatan Akta Jual tersebut diantaranya :

- Bahwa Akta Jual beli tersebut ditandatangani oleh Para pihak yang tersebut dalam Akta, tidak dihadapan Notaris/ PPAT tetapi akta tersebut dibawa ke Lembaga Pemasarakatan Blora dimana Tergugat I sedang menjalani hukuman atas perbuatan Pidana yang dilakukannya;
- Bahwa penandatanganan Akta tersebut terjadi pada bulan Agustus 2020 sedangkan Akta Jual Beli Nomor 1767/2020 yang dibuat dan ditanda tangani serta dikeluarkan oleh Notaris/PPAT. adalah tertanggal 30 Desember 2020;
- Bahwa hal tersebut tentu saja secara hukum tidak dibenarkan karena tidak sesuai dengan ketentuan Undang- Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 16 (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:  
*Pasal 16 (1) m: membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris*
- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim tingkat Banding berpendapat bahwa terbitnya Akta Jual Beli Nomor 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 adalah tidak memenuhi ketentuan hukum mengikat bagi kedua belah pihak;
- Menimbang, bahwa dengan demikian maka semua produk hukum yang berdasar kepada Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, tidak dibenarkan.

## 2. Analisis Yudiris

Salah satu produk dari Notaris ialah akta otentik, dimana akta otentik tersebut menjadi kebutuhan bagi masyarakat yang melakukan transaksi-transaksi atau kegiatan kegiatan keperdataan yang memerlukan suatu alat bukti demi menjaga kepentingan masing masing pihak yang terlibat. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat akan terpenuhinya suatu alat bukti yang kuat dan sempurna demi menjaga hak-hak mereka di kemudian hari membuat jasa Notaris makin dicari dan dibutuhkan. Namun yang perlu diperhatikan, baik oleh Notaris maupun penghadap atau masyarakat yang menggunakan jasa Notaris ialah prosedur-prosedur yang sudah ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta Notaris (akta otentik) agar keotentikan dari akta tersebut dapat terpenuhi.

Penggunaan Jasa Notaris untuk mengikat para pihak dalam suatu akta yang dibuat oleh Notaris. Namun berdasarkan hasil pengamatan Penulis, bahwa proses penandatanganan akta hanya dihadiri dan ditandatangani tidak secara bersamaan Hal yang demikian sudah sering terjadi dan dianggap hal yang benar, padahal apabila kita memperhatikan ketentuan atau prosedur-prosedur pembuatan akta otentik oleh Notaris maka hal yang demikian merupakan suatu pelanggaran aturan hukum yang sudah tentu berimplikasi hukum, baik terhadap akta itu sendiri maupun pihak-pihak yang tersebut di dalam akta itu.

Kurangnya kesadaran Notaris dalam mengamalkan dan melaksanakan prosedur pembuatan akta otentik berdasarkan ketentuan undang-undang maupun lemahnya pengawasan dari lembaga-lembaga yang berkewajiban untuk mengawasi Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya menjadikan hal ini terus menerus terjadi. Sudah menjadi hal yang sering terjadi, dimana proses pembacaan dan penandatanganan akta Notaris tidak dilakukan di hadapan seluruh penghadap, disebabkan karena kesibukan tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau pihak yang berwenang mewakili,

Sudah sepatutnya akta Notaris memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap, dan identitas dari para pihak yang menghadap (*comparanten*), paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris pada akta pejabat/berita acara dan mencatatkan keterangan atau pernyataan.

Kewajiban Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan, dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Ketentuan tersebut dipertegas kembali dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya,

Ketentuan pembacaan dan penandatanganan tersebut adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*). Kemudian, kata di hadapan dalam penandatanganan akta tersebut adalah hadirnya seorang Notaris dalam proses peresmian akta (*verlijden*) atau *face to face* sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 16 ayat 1 huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di

hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN dan melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (6) Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yang menimbulkan konsekuensi yakni berupa sanksi yang dikenakan terhadap anggota (dalam hal ini Notaris) yang melakukan pelanggaran kode etik, yakni berupa teguran, peringatan; schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Dalam praktik penandatanganan akta dimana dalam penandatanganannya tidak dilakukan di hadapan para pihak dan saksi-saksi ketika pembuatan akta pembebanan tersebut terjadi secara bersamaan pada tempat yang berbeda. Menurut Nurhadi Darussalam<sup>61</sup>, hal yang demikian yakni tidak dibacakan dan ditandatangani akta oleh Notaris di hadapan penghadap secara bersama-sama merupakan hal yang sudah lazim terjadi dalam praktik kenotariatan,

Notaris dan produk aktanya dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum privat, negara menempatkan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik, yaitu salah satunya untuk kepentingan pembuktian/alat bukti. dimana harusnya pihak bank harus konsisten dan patuh terhadap ketentuan pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan Notaris.

Berkaitan dengan Contoh Kasus diatas pada putusan No. 397/PDT/2023/PT SMG, PPAT menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang dibuat oleh PPAT (Turut

---

<sup>61</sup> Mia Elvina, "Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama," *Lex Renaissance* 5, no. 2 (2020): 438–57.

Terbanding III/Turut Tergugat I) adalah tidak sah karena dibuat tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, yang mana dalam Contoh Kasus Posisi Bahwa Akta Jual beli Tanah Nomor 1767/2020 tersebut ditandatangani oleh Para pihak yang tersebut dalam Akta, tidak dihadapan PPAT, akan tetapi akta tersebut dibawa ke Lembaga Pemasarakatan Blora oleh staf PPAT dimana Tergugat I selaku Penjual sedang menjalani hukuman atas perbuatan Pidana yang dilakukannya;

Sebagaimana telah diatur pula kewajiban pembacaan akta oleh PPAT dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi – saksi,

Dan PPAT selanjutnya dalam pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan peraturan pelaksanaan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN 3/1997) menyatakan bahwa:

- Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku
- Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagaimana saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan

- PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pembuatan pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Tanda tangan dalam akta juga sama pentingnya dengan pembacaan akta karena tanda tangan pada suatu akta otentik sesungguhnya mempunyai dua fungsi hukum dasar, yaitu sebagai tanda identitas penanda tangan dan sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban – kewajiban yang melekat pada akta.

Berdasarkan kedua fungsi hukum ini dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban – kewajiban yang melekat pada akta. Menurut Habib Adjie, fungsi tanda tangan penghadap antara lain Identifikasi diri atau tanda diri yang bersangkutan, Bukti bahwa yang bersangkutan telah menghadap, Persetujuan bahwa penghadap setuju dengan segala sesuatu yang tersebut atau tercantum dalam akta

Pasal 96 ayat (4) berisikan bahwa Badan Pertanahan Nasional telah memberikan kewenangan dan kepastian hukum kepada PPAT untuk membua sendiri akta tanah untuk peralihan hak. Artinya para penghadap sebelum ditandatangani oleh penghadap maupun PPAT itu sendiri. penghadap belum mengetahui isi dari akta tersebut karena belum dibacakan dan belum dilakukan pengisian apapun

Maka terkait Posisi Contoh Kasus diatas akhirnya Majelis Hakim pada tingkat Banding dalam Pertimbangan Putusannya memuat hal sebagai berikut :

- Bahwa Akta Jual beli tersebut ditandatangani oleh Para pihak yang tersebut dalam Akta, tidak dihadapan Notaris/ PPAT **tetapi akta tersebut dibawa ke Lembaga Pemasyarakatan Blora dimana**

**Tergugat I sedang menjalani hukuman atas perbuatan Pidana yang dilakukannya.**

- Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa terbitnya Akta Jual Beli Nomor 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 **adalah tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku/tidak berdasar hukum sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak;**
- Selanjutnya mengenai semua produk hukum yang berdasarkan kepada Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, **tidak dapat dibenarkan sehingga untuk petitum petitum lain yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat daam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan ditolak;**
- ***bahwa Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 8/Pdt.G/2023/PN.Bla tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan***

### **3. Akibat Hukum**

Akta otentik didefinisikan sebagai suatu akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang mana isinya telah disepakati oleh para pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta otentik dapat ditentukan secara jelas tentang hak dan kewajiban para pihak menjamin kepastian hukum dan diharapkan pula dapat dihindari dalam terjadinya sengketa.<sup>62</sup> Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari dalam proses penyelesaian sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat seiring dengan berjalannya waktu dengan berbagai permasalahan hukum yang semakin berkembang;

---

<sup>62</sup> Kerina Maulidya Putri, Ichsan Anwary, and Diana Haiti, "Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama," *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan tugas dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Peraturan yang mengatur tentang jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris), telah menjadi payung hukum bagi Notaris dalam menjalankan fungsi jabatannya yaitu dengan memberikan jaminan kepada masyarakat bahwasannya seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya benar-benar untuk kepentingan masyarakat dan bertanggungjawab terhadap pembuatan akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris.

Dapat dipahami bahwa, melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan payung hukum bagi Notaris agar tidak terlibat dalam permasalahan hukum di kemudian hari. Notaris wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan ke dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak. Pada bagian awal akta, Notaris mencantumkan tanggal/waktu pembuatan akta. Pencantuman tanggal/waktu ini sangatlah penting sehubungan dengan kekuatan pembuktian formal yang dimiliki akta Notaris. Kekuatan pembuktian formal artinya akta Notaris memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang diterangkan oleh pihak-pihak yang

menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta.<sup>63</sup>

Kewajiban Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris diatur dalam Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l Undang-Undang Jabatan Notaris. Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Ketentuan pembacaan dan penandatanganan tersebut adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*). Kemudian, kata di hadapan dalam penandatanganan akta tersebut adalah hadirnya seorang Notaris dalam proses peresmian akta (*verlidjen*) atau face to face sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam praktik penandatanganan akta di mana dalam penandatanganannya tidak dilakukan di hadapan para pihak dan saksi saksi ketika pembuatan akta pembebanan tersebut terjadi secara bersamaan pada tempat yang berbeda. Tidak mungkin berada dalam 2 (dua) tempat yang berbeda dalam waktu yang bersamaan.

Dalam praktik, sudah banyak terjadi dimana waktu penandatanganan akta tidak dapat dilakukan dalam waktu yang bersamaan antara para penghadap di hadapan Notaris. Dengan demikian, Notaris tidak dapat menyatakan dalam akta yang Tanda tangan biasanya terletak sebagai bagian akhir akta.. Begitu pula tentang kehadiran para pihak, dimana dalam pembacaan serta penandatanganan suatu akta, para penghadap saksi-saksi dan Notaris mempunyai kewajiban untuk hadir

---

<sup>63</sup> Habib Adjie and Aep Gunarsa, "Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik," 2013.

dan menandatangani akta tersebut. Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan, “Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.” Keabsahan akta Notaris yang meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat serta pembuatan akta tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta Notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut dalam akta serta semua prosedur pembuatan akta telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Dalam kasus akta Notaris tidak dibacakan dan ditandatangani secara bersama-sama oleh penghadap di hadapan Notaris yang dikarenakan salah satu pihak yakni pihak perbankan tidak hadir dan hanya dikirimkan salinan akta untuk kemudian ditandatangani sudah tentu bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. dan kode etik

Notaris yang sudah tentu akan berimplikasi hukum baik terhadap akta tersebut maupun Notaris yang bersangkutan.

Pembacaan dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN dan melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (6) Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yang menimbulkan konsekuensi yakni berupa sanksi yang dikenakan terhadap anggota (dalam hal ini Notaris) yang melakukan pelanggaran kode etik, yakni berupa teguran, peringatan; schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum juga dapat menyebabkan akta Notaris menjadi batal demi hukum.

Penurunan status kekuatan alat bukti akta Notaris dapat terjadi dalam pembuatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan hukum yang berlaku. Salah satu bentuk pelanggaran tersebut adalah membuat akta-akta yang tidak sesuai dengan fakta. Kemudian, yang sangat sering terjadi dan menjadi perhatian Penulis ialah terkait dengan tidak dibacakannya akta dan penandatanganan akta yang tidak dilakukan Notaris di hadapan penghadap (klien) secara bersama-sama.

Akta Notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan. Oleh karena itu, kebatalan bersifat pasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.

Akta Notaris sebagai alat bukti, agar dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta tersebut dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim

Jika pihak yang tersebut dalam akta merasa pihak yang menghadap kepada Notaris pada saat proses pembacaan dan penandatanganan akta tidak sesuai kenyataan seperti apa yang tertuang dalam salinan dan minuta akta tidak sesuai dengan kenyataan yang diyakininya benar, maka pihak yang bersangkutan melakukan pengingkaran terhadap kepastian hari, tanggal bulan, tahun, dan pukul menghadap yang tercantum dalam akta. Dalam kaitan ini diperlukan pembuktian dari pihak yang melakukan pengingkaran tersebut dan Notaris yang bersangkutan. Jika hal semacam itu dikategorikan sebagai suatu tindak pidana, maka Notaris dikualifikasikan melakukan tindak pidana Pasal 263, 264, 266, Jo 55 atau 56 KUHP.

Jika kita memahami apa yang tertuang dalam UUJN, dapat dipahami bahwa Notaris adalah suatu jabatan yang diawasi dengan sangat ketat. Pemerintah mengawasi pelaksanaan peraturan jabatan yang tertuang

dalam UUJN dan juga kode etik Notaris melalui Majelis Pengawas Notaris di tingkat daerah, wilayah, maupun tingkat pusat. Dari internal organisasi jabatan Notaris sendiri, yakni Ikatan Notaris Indonesia (INI) memiliki Dewan Kehormatan untuk mengawasi dan memeriksa pelanggaran kode etik Notaris baik di tingkat daerah, wilayah, maupun tingkat pusat.

Pasal 1866 KUHPerdara menyebutkan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Kekuatan pembuktian akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam nilai kekuatan pembuktian yaitu lahirian, formal, dan materiil.

Mengulas kekuatan pembuktian dari akta Notaris yang tidak dibacakan dan ditandatangani oleh penghadap secara bersama-sama, maka harus dipahami bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya. Jika ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar atau tidak dilakukan dengan prosedur yang ada, dalam hal ini akta tidak dibacakan dan ditandatangani oleh Notaris secara bersama-sama dengan penghadap, maka pihak yang menyatakan tidak benar atau sebagai pihak yang dirugikan, wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat

Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagaimana disebutkan dalam definisi tersebut, PPAT masuk dalam kategori pejabat umum. Menurut Boedi Harsono<sup>64</sup> pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.

Mengacu pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

*“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.*

Berdasar pada ketentuan tersebut, maka pada pokoknya tugas dan fungsi PPAT adalah sebagai pihak yang membantu Tugas pokok PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal yang berkaitan pertanahan.

Berkaitan dengan tugas-tugas PPAT demikian, sebagaimana kronologi yang telah disampaikan di atas bahwa pemalsuan tanda tangan terhadap suatu akta yang dilakukan adalah akta jual beli. Pitlo sebagaimana dikutip oleh Suharjono<sup>65</sup> juga mengungkapkan bahwa akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk digunakan oleh orang lain untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sama halnya dengan itu, Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-

---

<sup>64</sup> Boedi Harsono, “Tugas Dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 25, no. 6 (1995).

<sup>65</sup> Haldin Perdana Putra, Dyah Ochtorina Susanti, and Rahmadi Indra Tektona, “Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Ppat Bagi Anak Angkat Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris,” *Jurnal Rechtsens* 11, no. 1 (2022): 35–52.

peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>66</sup>

Sementara Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>67</sup> Pembahasan mengenai jual beli dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tidak disebutkan secara spesifik dengan kata jual beli, namun menggunakan kata dialihkan.

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>6</sup> lebih jauh, ketentuan spesifik mengenai pertanahan dalam KUHPerdara disebutkan secara tegas bahwa tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak.

Berkaitan dengan hal tersebut, pada prinsipnya pembuatan akta juga harus memenuhi syarat-syarat formil dan materiil. Dalam kaitannya dengan syarat formil dan materiil yang harus dipenuhi dalam akta, maka pembuatan akta otentik harus memenuhi dua pra syarat demikian. Pembahasan mengenai syarat formil berkaitan dengan bentuk akta. Dalam hal ini, ketentuan mengenai bentuk akta diatur dalam Pasal 38 Undang- Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal tersebut, dijelaskan bahwa:

1. Setiap akta terdiri atas:
  - a. Awal akta atau kepala akta;

---

<sup>66</sup> Mertokusumo, "Hukum Acara Perdata Indonesia."

<sup>67</sup> Wijianto Wijianto, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C DI DESA KUTAWULUH KECAMATAN PURWANEGARA KABUPATEN BANJARNEGARA" (Universitas Ngudi Waluyo, 2022).

- b. Badan akta; dan
  - c. Akhir penutup akta
2. Awal akta atau kepala akta memuat
  - a. Judul akta
  - b. Nomor akta;
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:
  - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir penutup akta memuat:
  - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
  - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
  - e. Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4),

juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Persyaratan lain yang berkaitan dengan syarat formil adalah tentang prosedur pembuatan akta. Dalam konteks ini, syarat formil lain dalam pembuatan akta adalah:<sup>68</sup>

- a. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang
- b. Dihadiri oleh para pihak.
- c. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;
- d. dihadiri oleh dua orang saksi;
- e. menyebut identitas notaris, penghadap, dan para saksi;
- f. menyebut tempat dan waktu pembuatan akta;
- g. notaris membacakan akta dihadapan penghadap dan saksi-saksi;
- h. Ditandatangani semua pihak;
- i. Penegasan Pembacaan penerjemahan dan penandatanganan pada bagan akta penutup akta;
- j. kedudukan notaris di daerah kabupaten atau kota.

Sisi lain dari itu, suatu akta selain harus memenuhi syarat materiil juga harus memenuhi syarat materiil dalam pembuatannya. Adapun syarat materiil pembuatan akta adalah sebagai berikut:<sup>68</sup>

- a. Berisi keterangan kesepakatan para pihak;
- b. Isi keterangan mengenai perbuatan hukum;
- c. Pembuatan akta sengaja dibuat untuk pembuktian

Maka Bekerjanya hukum dimulai dengan pembuatan hukum, pembuatan hukum merupakan pencerminan model masyarakatnya. Menurut Chambliss dan Seidman<sup>69</sup>, didayagunakan untuk melakukan analisis tentang pembentukan hukum sekaligus juga untuk melakukan analisis terhadap implementasi hukum. Menurut teori ini, pembentukan

---

<sup>68</sup> Krisdianto R Maradesa, "Kewenangan Serta Tanggung Jawab Hukum Atas Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris," *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014).

<sup>69</sup> Chambliss, *Crime and Criminal Behavior*.

hukum dan implementasinya tidak akan lepas dari pengaruh atau asupan kekuatan-kekuatan sosial dan personal,<sup>70</sup> terutama pengaruh atau asupan kekuatan sosial politik. Itulah sebabnya kualitas dan karakter hukum juga tidak lepas dari pengaruh bekerjanya kekuatan-kekuatan politik pada saat hukum itu dibentuk yang di jelaskan:

- a. Setiap peraturan hukum memberitahu tentang bagaimana seorang pemegang peranan (*role occupant*) itu diharapkan bertindak. Bagaimana seorang itu akan bertindak sebagai respons terhadap peraturan hukum merupakan fungsi-peraturan-peraturan yang ditujukan kepadanya, sanksi-sanksinya, aktivitas dari lembaga lembaga pelaksana serta keseluruhan kompleks sosial, politik dan lain-lainnya mengenai dirinya.
- b. Bagaimana lembaga-lembaga pelaksana itu akan bertindak sebagai respons terhadap peraturan hukum merupakan fungsi peraturan hukum yang ditujukan kepada mereka, sanksi-sanksinya, keseluruhan kompleks kekuatan sosial, politik dan lain-lainnya yang mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peranan.
- c. Bagaimana para pembuat undang-undang itu akan bertindak merupakan fungsi peraturan-peraturan yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi-sanksinya, keseluruhan kompleks kekuatan sosial, politik, ideologis dan lain-lainnya yang mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peran serta birokrasi. Salah satu faktor yang mempengaruhi usaha memanfaatkan hukum.

Selain itu Notaris/ PPAT dalam menjalankan tugasnya dikaitkan dengan teori bekerjanya hukum dipengaruhi oleh masyarakat, dapat dilihat dari peran Notaris/ PPAT yang menjadi perantara masuknya hukum dalam sebuah masyarakat. Hal ini sejalan pendapat william

---

<sup>70</sup> Philippe Nonet, Philip Selznick, and Robert A Kagan, *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law* (Routledge, 2017).

chambliss dan Robert B Saidman<sup>71</sup> bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga pembuat hukum, dan lembaga pelaksana hukum. Secara dokmatis bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosilogis bekerjanya hukum dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Sehingga akta Notaris/ PPAT tersebut merupakan produk hukum yang lahir dari keadaan sosial masyarakat yang menginginkan sebuah pembuktian tertulis untuk menjadi bukti otentik terhadapap suatu objek tertentu.

Berdasar pada pembahasan demikian, maka akibat hukum terhadap pembuatan akta yang pembacaan dan penandatanganan tidak secara bersamaan di hadapan Notaris Dan PPAT adalah akta dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa sepakat para pihak, dan atau dapat batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif berupa causa yang halal. Selain itu, pembuatan akta yang didalamnya terdapat prosedur yang tidak sesuai pembuatan akta mengakibatkan akta tersebut cacat secara formil.

#### **B. Pertanggung Jawaban Terhadap Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Dalam (Q.S Al-Baqarah : 282) menyebutkan “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar”. menafsirkan ayat di atas dalam bukunya yaitu yang dimaksud dengan perjanjian yaitu menyangkut hal-hal yang diharamkan oleh Allah dan hal-hal yang diharamkan, dan hal-hal yang telah difardukan dan yang sudah ada batasan-batasannya dalam Al-Qur’an, dan janganlah kalian berkhianat dan melanggar hal tersebut. Aqad

---

<sup>71</sup> Chambliss, *Crime and Criminal Behavior*.

yang dimaksud di sini adalah aqad Allah atas hambanya seperti menjalankan syariat dan janji antara sesama manusia seperti aqad memberi amanah, jual beli dan segala jenis aqad.<sup>72</sup>

Timbulnya Perbuatan hukum yang akan dibahas terhadap pertanggungjawaban notaris dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum dengan terbitnya sebuah produk hukum yang berbentuk akta otentik sebagai solusi dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dengan tujuan untuk melindungi kepentingan perdata masyarakat khususnya pengguna jasa notaris yang nantinya akan saling mengikatkan diri didalam suatu perjanjian yang berbentuk akta otentik, maka dalam hal ini penuliskan melihat.

Hal-hal yang akan terjadi jika sesuatu yang tidak diinginkan dalam akta otentik tersebut ada. Siapa yang harus bertanggung jawab dan siapa yang mempertanggung jawabkan dampak dari kesalahan didalam akta otentik tersebut, baik dari sisi notaris maupun para pihak yang saling mengikatkan diri, Apa bila kita melihat dari permasalahan penulis timbul sebuah pemikiran, apakah sudah menjadi hal yang sering terjadi atau disengaja yang mana proses pembacaan dan penandatanganan akta Notaris tidak dilakukan di hadapan seluruh penghadap, dimana hal tersebut terjadi terhadap Notaris yang menjadi rekanan.

Dimana Kewajiban Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan, dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap,

---

<sup>72</sup> Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, *Kemudahan Dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, vol. 1 (Gema Insani, 1999).

saksi, dan Notaris.

Dalam praktik penandatanganan akta dimana dalam penandatanganannya tidak dilakukan di hadapan para pihak dan saksi-saksi ketika pembuatan akta pembebanan tersebut terjadi secara bersamaan pada tempat yang berbeda. Menurut Nurhadi Darussalam, hal yang demikian yakni tidak dibacakan dan ditandatangani akta oleh Notaris di hadapan penghadap secara bersama-sama merupakan hal yang sudah lazim terjadi dalam praktik kenotariatan, khususnya terhadap Notaris yang menjadi rekanan bank. Seharusnya hal tersebut tidak terjadi sebab jelas-jelas melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.<sup>73</sup>

Dilematis memang sebab Notaris di satu sisi juga berlomba-lomba untuk menjadi rekanan namun di satu sisi ada ketentuan-ketentuan yang harus dipegang teguh oleh Notaris dalam menjalankan praktik sebagai Notaris. Dalam hal ini Notaris harus dapat menegakkan dan menerapkan *spirit* pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang baik. Juga perlunya sinergisitas antara pengurus Ikatan Notaris Indonesia dengan pihak-pihak dari bank yang menjadi rekanan Notaris agar dapat berjalan beriringan tanpa melakukan pelanggaran aturan.<sup>74</sup>

Harus juga disadari bahwa Notaris dan produk aktanya dimaknai sebagai Upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum privat, negara menempatkan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik, yaitu salah satunya untuk kepentingan pembuktian/alat bukti. Dengan demikian, Notaris wajib untuk menjaga keluhuran jabatan Notaris, jangan sampai hanya karena untuk menjaga kepentingan bisnis agar bisa terus menjadi Notaris bank sampai-sampai membuat Notaris menyampingkan dan melanggar ketentuan perundang-undangan. Maka

---

<sup>73</sup> “17921089 Mia Elvina,” n.d.

<sup>74</sup> “17921089 Mia Elvina.”

Menurut Penulis Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris terbagi menjadi:

### 1. Berdasarkan Undang-Undang Notaris

Tidak dipenuhinya persyaratan formal akta Notaris dapat mengakibatkan akta Notaris menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan akta tersebut menjadi batal demi hukum, yang mana akibat ini tentunya merugikan para pihak, Pertanggungjawaban Notaris atas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukannya, diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di luar Undang-Undang Jabatan Notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur mengenai ketentuan sanksi, sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris atas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukannya, dimana sanksi tersebut dapat berupa:

- a. **Sanksi Perdata:** penggantian biaya, ganti rugi dan bunga;
- b. **Sanksi Administratif:** teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam Sanksi Perdata akta Notaris, yang nantinya sebagai alat bukti tertulis yang kuat memiliki kekhususan apa yang dinyatakan dalam suatu akta Notaris harus diterima, karenanya penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, tidak dapat secara otomatis dipaksakan kepada Notaris, namun dilakukan melalui mekanisme gugatan di Pengadilan Negeri.

Adapun gugatan yang diajukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum, dan yang menjadi dasar pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah tidak dipenuhinya: unsur pejabat pembuatnya dan/atau unsur tempat wilayah pembuatannya dan/atau unsur bentuk dan tata cara pembuatannya.

Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum., dalam disertasinya yang berjudul "Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat

Publik Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris" <sup>75</sup> memaparkan 3 (tiga) kekuatan nilai pembuktian dari suatu akta Notaris, yaitu:

a. Aspek Lahiriah (*Ulitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta tersebut untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*), karenanya pihak (para pihak) yang menyangkal keotentikan suatu akta Notaris dikenai kewajiban beban pembuktian.

b. Aspek Formal (*Formale Bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak (para pihak) yang menghadap, pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur ketentuan dalam pembuatan akta. Aspek formal (formalitas akta) harus dapat membuktikan mengenai kepastian hari, tanggal, bulan dan tahun serta pukul berapa (waktu) berhadapan dengan Notaris; kepastian mereka yang menghadap; kepastian apa yang dilihat, didengar dan disaksikan oleh Notaris.

Kepastian pernyataan/keterangan pihak (para pihak) dihadapan Notaris; kepastian kedatangan pihak (para pihak) dan saksi; kepastian prosedur pembuatan akta telah dipenuhi. Pihak (para pihak) yang menyangkal dan merasa dirugikan oleh akta Notaris tersebut wajib membuktikan adanya aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.

c. Aspek Materiil (*Materiele Bewijskracht*)

Pernyataan/keterangan yang dimuat dalam suatu akta, baik berupa Partij Akta (Akta Pihak) atau Relas Akta (Akta Pejabat)

---

<sup>75</sup> Adjie and Gunarsa, "Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik."

harus dinilai benar adanya dan jikalau ternyata pernyataan/keterangan tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggungjawab pihak (para pihak) sendiri, dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian kebenarannya dan menjadi bukti sah untuk dan diantara pihak (para pihak), para ahli waris serta penerima haknya, kecuali jika pihak (para pihak) dapat membuktikan bahwa Notaris menuliskan tidak sesuai dengan pernyataan/keterangan yang dikemukakan oleh para pihak<sup>76</sup>

Penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Notaris, dibebankan kewajiban untuk membuktikan di pengadilan, ketidak benaran dari salah satu aspek, yaitu lahiriah dan/atau formal dan/atau materiil, sebagai upaya mendapatkan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Yang mana sebagai contoh apabila kita lihat :

*Pihak A (penghadap A) dan B (penghadap B) hendak membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris X yang telah mereka kenal sebelumnya (Partij Akta), mereka pun datang menghadap ke kantor Notaris X dengan membawa semua berkas yang diperlukan dan mengutarakan keinginannya tersebut. Selanjutnya Notaris mengkonstantir keinginan para penghadap dan memformulasikannya serta menuangkan dalam akta dimaksud dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Namun terjadi masalah pada saat penandatanganan, dimana Penghadap B tidak dapat membubuhkan tandatangannya dihadapan Notaris bersama-sama dengan Penghadap A karena adanya kepentingan yang mendesak. Sehingga disepakati, bahwa Penghadap B akan membubuhkan tandatangannya kemudian. Keesokan harinya*

---

<sup>76</sup> Habib Adjie and Dinah Sumayyah, "Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," 2015.

*Notaris menyuruh seseorang (kurir) untuk mengantar Minuta Akta kepada Penghadap B untuk ditandatangani.*

Dari ilustrasi di atas, jelas bahwa Notaris X telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan ayat (8) Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana akta tersebut telah kehilangan otentisitasnya. Jika dikemudian hari ada pihak yang merasa dirugikan, maka dia dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti rugi kepada Notaris X.

Dalam Sanksi Administrasi, instrumen penegakan hukum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, meliputi langkah preventif (pengawasan) dan langkah represif (penerapan sanksi). Langkah preventif dilakukan melalui pemeriksaan protokol Notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Sedangkan langkah represif dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh:

- a. Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>77</sup>
- b. Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>78</sup>
- c. Menteri, berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Pemberian sanksi berupa pemberhentian seorang Notaris, dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu:

### **1) Pemberhentian Sementara**

Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, karena:

---

<sup>77</sup> Umbara, "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris."

<sup>78</sup> Umbara.

- a) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b) Berada di bawah pengampunan;
- c) Melakukan perbuatan tercela, yaitu melakukan perbuatan yang bertentangan dengan agama, norma kesusilaan dan norma adat [pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan];
- d) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan [pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan].

## **2) Pemberhentian Dengan Hormat**

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:

- a) Meninggal dunia;
- b) Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c) Permintaan sendiri;
- d) Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, yang dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli; atau
- e) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokal, atau jabatan lain yang dilarangan dirangkap dengan jabatan Notaris.

## **3) Pemberhentian Dengan Tidak Hormat**

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- a) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;

- c) Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris, seperti berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba dan berzina; atau
- d) Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan, yaitu tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan Notaris ;
- e) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Berdasarkan uraian tingkatan dan kewenangan dalam penjatuhan sanksi, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

#### **a. Penerapan Sanksi**

Dari kelima sanksi administratif yang ada, yaitu teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat; tidak dijelaskan apakah penerapannya dilakukan secara berurutan mulai dari teguran lisan terlebih dahulu dan terakhir pemberhentian dengan tidak hormat.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris menjelaskan mengenai tata cara pemeriksaan terhadap Notaris, yang secara garis besar adalah sebagai berikut:<sup>79</sup>

- 1) Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud terdiri atas:
  - a) Majelis Pengawas Daerah;

---

<sup>79</sup> Kementerian Hukum dan HAM, “Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris”, *JdihBpkRi*, no.545(2020), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/174092/permenkumham-no-15-tahun-2020>.

- b) Majelis Pengawas Wilayah; dan
- c) Majelis Pengawas Pusat.
- d) Majelis Pemeriksa sebagaimana yang dimaksud berjumlah 3 (tiga) orang yang terdiri atas 1 (satu) orang ketua; dan 2 (dua) orang anggota. Yang terdiri dari unsur:
  - Pemerintah;
  - Notaris; dan
  - Akademisi.

Majelis Pengawas dibantu oleh 1 (satu) orang sekretaris.

- 2) Pembentukan Majelis Pemeriksa dilakukan paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak:
  - a) Laporan pengaduan masyarakat kepada Majelis Pengawas Daerah;
  - b) hasil rekomendasi pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah kepada Majelis Pengawas Wilayah; atau
  - c) permohonan banding atas putusan Majelis Pengawas Wilayah kepada Majelis Pengawas Pusat, diterima dan diregister.
- 3) Laporan diajukan oleh pihak yang dirugikan atas dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris. (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai bukti yang dapat dipertanggung jawabkan.
- 4) Terhadap Laporan dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa secara berjenjang diterima dan dicatat oleh sekretaris Majelis Pengawas yang meliputi :
  - a) identitas Pelapor dan Terlapor;

- b) surat Laporan yang disampaikan kepada Ketua Majelis Pengawas Notaris; dan
  - c) bukti/fakta hukum dan lampiran dokumen.
  - d) yang dicatat pada buku register perkara.
- 5) Pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Daerah bersifat tertutup untuk umum. paling lama 7 (tujuh) Hari sejak Majelis Pemeriksa ditetapkan dan Majelis Pemeriksa Daerah menyelesaikan dan menyampaikan hasil pemeriksaan paling lama 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak Laporan dicatat di buku register perkara.
- 6) Pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Daerah meliputi:
- a) Laporan pengaduan masyarakat;
  - b) pemeriksaan Protokol Notaris; dan/atau
  - c) fakta hukum terhadap dugaan pelanggaran pelaksanaan jabatan dan perilaku Notaris.
- 7) Majelis Pemeriksa Wilayah memeriksa dan memutus hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak dicatat di buku register perkara dengan memanggil Pelapor dan Terlapor untuk didengar keterangannya yang dituangkan dalam berita acara pemeriksaan.
- 8) Majelis Pemeriksa Wilayah membuat pertimbangan hukum berdasarkan pemeriksaan apabila Dalam hal hasil pemeriksaan menyatakan Laporan dapat dibuktikan maka Terlapor dijatuhi sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan
- 9) Majelis Pemeriksa Pusat memeriksa dan memutus terhadap permohonan Banding terhadap keberatan atas putusan Majelis Pengawas Wilayah; atau fakta hukum terhadap pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris Dimana Pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Pusat bersifat

tertutup untuk umum dimulai paling lama 7 (tujuh) Hari sejak Majelis Pemeriksa Pusat ditetapkan untuk didengar keterangannya yang dituangkan dalam berita acara pemeriksaan.

Penerapan sanksi, sesuai dengan tata cara pemeriksaan terhadap Notaris berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asai Manusia Republik Indonesia Nomor Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris, meskipun kewenangan dalam menjatuhkan sanksi terbagi-bagi antara majelis pemeriksa, namun bilamana laporan akhirnya sampai di tingkat (misalkan) Majelis Pemeriksa Pusat, maka sesuai kewenangannya Majelis Pemeriksa Pusat dapat menjatuhkan putusan berupa pemberhentian dengan tidak hormat, artinya penjatuhan sanksi tidak harus secara berurutan, namun disesuaikan dengan tingkat dimana pemeriksaanya<sup>80</sup> terdapat:

1) Dalam Pasal 26 yang menyebutkan :

- a) sanksi peringatan lisan maupun peringatan tertulis; atau
- b) usulan penjatuhan sanksi kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian:

(1) sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan;

(2) dengan hormat; atau

(3) dengan tidak hormat.

c) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, bersifat final dan tidak dapat diajukan Banding.

d) Usulan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diajukan dengan melampirkan surat

---

<sup>80</sup> Hukum dan HAM.

penunjukan nama Notaris pemegang protokol dari Majelis Pengawas Daerah.

2) Dalam Pasal 36 menyebutkan

Dalam hal Notaris terbukti melakukan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan, Majelis Pemeriksa menjatuhkan sanksi berupa:

- a) peringatan lisan;
- b) peringatan tertulis;
- c) pemberhentian sementara;
- d) usulan penjatuhan pemberhentian dengan hormat; atau
- e) usulan penjatuhan pemberhentian dengan tidak hormat.

3) Dalam Pasal 37 menyebutkan

- a) Putusan tentang penjatuhan sanksi peringatan lisan dan peringatan tertulis bersifat final.
- b) Putusan tentang penjatuhan sanksi berupa pemberhentian sementara dan usulan penjatuhan sanksi pemberhentian dengan hormat dan dengan tidak hormat disampaikan oleh Majelis Pengawas Pusat kepada Menteri paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak putusan dibacakan.
- c) Menteri mengeluarkan surat keputusan terhadap penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak usulan diterima.
- d) Keputusan Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada Pembanding, Terbanding, Majelis Pengawas Pusat, Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Daerah, dan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia.

4) Dalam Pasal 47 menyebutkan :

- a) Jika hasil sidang pemeriksaan menyatakan Notaris terbukti melakukan pelanggaran jabatan dan perilaku,

Notaris yang bersangkutan dikenakan penjatuhan sanksi administratif.

b) Sanksi sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa:

- (1) peringatan tertulis;
- (2) pemberhentian sementara;
- (3) pemberhentian dengan hormat; atau
- (4) pemberhentian dengan tidak hormat.

5) Dalam Pasal 53 yang menyebutkan:

- a) Notaris yang dijatuhi sanksi pemberhentian baik sementara maupun pemberhentian dengan hormat atau tidak dengan hormat dari jabatan Notaris dilarang melaksanakan jabatannya.
- b) Apabila Notaris tetap menjalankan jabatannya dalam pembuatan akta, Notaris dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

#### **b. Inkonsistensi Penerapan Sanksi**

Terhadap beberapa inkonsistensi dalam penerapan sanksi pemberhentian dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu<sup>81</sup> :

1) Notaris sebagai pejabat publik dilarang merangkap jabatannya sebagai pegawai negeri, advokat atau jabatan yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris, dinyatakan dalam Pasal dengan masing-masing sanksi yang berbeda yaitu :

- a) Pasal 8 ayat (1) butir e Undang-Undang N0 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan

---

<sup>81</sup> Umbara, "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris."

*“Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena: “e. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g”.*

b) Pasal 9 ayat (1) butir d Undang-Undang N0 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan *“Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena “melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris”.*

c) Pasal 12 butir d Undang-Undang N0 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan *“Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila: melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.”*

2) Mengenai penjatuhan sanksi terhadap Notaris karena pelanggaran dan karena pelanggaran berat, terhadap kewajiban dan larangan jabatan, tidak dibedakan, namun sanksinya bisa berbeda yaitu pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat untuk selamanya, kata "berat" pada kata 'pelanggaran', tidak mempunyai tolak ukur yang jelas, dan dalam hal ini majelis pengawas dan majelis pemeriksa memiliki kewenangan penuh yang terdapat pada Pasal 44 yang menyebutkan:

(a) Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

- (b) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.
- (c) Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
- (d) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) serta dalam Pasal 43 ayat (3) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.
- (e) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris

## **2. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pembahasan mengenai tanggung jawab PPAT dalam menjalankan profesinya memiliki tugas dan kewenangan yang harus dipenuhi. Dalam konteks ini, tugas PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran

tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan dalam Perusahaan (*inberng*);
  - e. Pembagian hak Bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian hak tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berkaitan dengan sanksi yang dapat diterima oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya, maka PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Hal ini mengacu pada Pasal 10 ayat (2) Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatakan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

1. Melakukan pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

4. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain dari pada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh

### **3. Berdasarkan Peraturan di luar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Selain sanksi perdata dan administratif, terdapat sanksi lainnya diluar Undang-Undang Jabatan Notaris dari bentuk pertanggung jawaban Notaris dan PPAT yaitu sanksi pidana dan sanksi kode etik

#### **a. Sanksi Pidana**

Notaris dan PPAT bisa dituntut secara pidana karena telah memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya. Keterangan palsu yang dimaksud adalah keterangan Notaris<sup>82</sup> pada bagian akhir akta yang menyatakan bahwa "segera setelah akta ini dibacakan...selanjutnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan saya Notaris", dengan asumsi bahwa kata-kata "segera setelah ditafsirkan sebagai "langsung sesaat setelah" dan bukannya beberapa jam setelah akta tersebut dibacakan, sedangkan kenyataannya akta tersebut ditandatangani beberapa jam bahkan sehari atau 2 (dua) hari setelah akta dibacakan oleh Notaris.<sup>83</sup> Namun penafsiran kata-kata "segera setelah" tersebut harus dilakukan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri

KUHP Bab II Pasal 10, mengatur tentang pidana, yaitu terdiri atas:

- 1) pidana pokok, yaitu pidana mati, pidana penjara, kurungan, dan denda; dan

---

<sup>82</sup> S H Moeljatno, *KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)* (Bumi Aksara, 2021).

<sup>83</sup> Andi Hamzah, *KUHP Dan KUHPA* (Jakarta: Rhineka Cipta, 2007).

- 2) pidana tambahan, yaitu pencabutan hak-hak tertentu, perampasan barang-barang tertentu, pengumuman keputusan hakim;

Beberapa ketentuan dalam KUHP yang terkait dengan akta Notaris, yaitu:<sup>84</sup>

- 1) membuat dan menggunakan surat palsu atau menyuruh orang lain memakai surat palsu; Pasal 263 ayat (1) KUHP yang menyebutkan<sup>85</sup>

*Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.*

- 2) Sengaja memakai surat palsu; Pasal 263 ayat 2 KUHP yang menyebutkan “

*Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian*

- 3) melakukan pemalsulan surat, atas: akta-akta otentik, surat hutang, sertifikat hutang, talon, tanda bukti deviden, surat kredit atau surat dagang; dalam Pasal 264 KUHP menyebutkan ‘*pemalsuan dokumen resmi seperti akta*

---

<sup>84</sup> Moeljatno, *KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*.

<sup>85</sup> Moeljatno.

*otentik atau surat utang, dengan ancaman pidana penjara maksimal 8 tahun”*

4) menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik; dalam Pasal 266 KUHP yang menyebutkan”

*(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya, sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama 7 tahun*

*(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah.*

5) melakukan, menyuruh melakukan, dan/atau turut serta melakukan kejahatan.

6) membantu melakukan kejahatan dalam ketentuan pasal-pasal sebelumnya.

7) pejabat menerima hadiah atau janji, karena kekuasaan atau kewenangan yang berhubungan dengan jabatannya; dalam Pasal 418 KUHP menyebutkan “*Seorang pegawai negeri yang menerima hadiah atau janji padahal diketahui atau sepatutnya harus diduganya, bahwa hadiah atau janji itu diberikan karena kekuasaan atau kewenangan yang berhubungan dengan jabatannya, atau yang menurut pikiran orang yang memberi hadiah atau janji itu ada hubungan dengan jabatannya, diancam dengan pidana penjara paling lama enam bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah”*

Maka Notaris dan PPAT yang terbukti dengan sengaja melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dan/atau membantu melakukan, yaitu perbuatan membuat dan melakukan pemalsuan surat, menggunakan atau menyuruh orang lain memakai surat palsu, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, serta menerima hadiah atau janji untuk menggerakkan supaya melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu terkait dengan jabatannya, maka dijatuhi sanksi pidana bilamana terbukti bersalah

#### **b. Sanksi Kode Etik**

Profesi hukum berupaya untuk menciptakan dan menjaga ketertiban yang berlandaskan keadilan di dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sebagai orang yang menyandang profesi hukum harus memiliki nilai moral seperti kebenaran, autentik, bertanggung jawab, independen dan berani secara moral. Etika sangat diperhatikan bagi para penegak hukum.

Dalam mengembangkan profesi harus memiliki martabat dalam melakukannya, dan harus mengerahkan semua kemampuan pengetahuan dan keilmuan yang dimiliki, karena tugas menjadi seorang profesi hukum yaitu sebagai tugas kemasyarakatan yang langsung berkaitan dengan nilai-nilai dasar menjadi realisasi martabat manusia, maka dari itu jasa profesi hukum membutuhkan pengontrolan dari publik sehingga jika tugasnya dilaksanakan dengan baik bisa dinyatakan professional.

Maka dalam Undang-Undang Jabatan Notaris BAB X (Organisasi Notaris).<sup>86</sup> Pasal 83 ayat (1) Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris dan kemudian Pada bab XII (ketentuan Peralihan) Pasal 89 Pada saat Undang-

---

<sup>86</sup> Umbara, "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris."

Undang<sup>87</sup> ini mulai berlaku, Kode Etik Notaris yang sudah ada tetap berlaku sampai ditetapkan Kode Etik Notaris yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

Dikarenakan sebagai Kaidah Moral, kode etik dalam notaris yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban, larangan dan pengecualian, yaitu BAB III (Kewajiban, Larangan dan Pengecualian) dalam Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Pelanggaran kode etik (kewajiban, larangan dan pengecualian) yang terkait langsung dengan pemenuhan persyaratan formal akta Notaris, yaitu:

1) Kewajiban

Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :

- a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- b) Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu;

2) Larangan

- a) Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
- b) Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:

- (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-

---

<sup>87</sup> Umbara.

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- (2) Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu.

Atas pelanggaran Kode Etik Notaris, sanksi yang diberikan dapat berupa teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan; dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan sebagai tambahan Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum<sup>88</sup>, dalam bukunya, memaparkan bahwa sanksi kode etik, dalam UUJN, diberikan bilamana Notaris.

- 1) Perbuatan tercela, sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan” Yang dimaksud dengan "melakukan perbuatan tercela" adalah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan, dan norma adat
- 2) Perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris, sebagaimana ketentuan Pasal 12 huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris Yang dimaksud dengan "perbuatan merendahkan kehormatan dan martabat" misalnya berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba dan berzina;

#### **4. Perbuatan Melawan Hukum**

Dalam Pasal 15 Undang-Undnag Jabatan Notaris Menyebutkan “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan,

---

<sup>88</sup> Adjie and Sumayyah, “Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.”

perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik” maka Notaris dapat digugat secara perdata atau pun pidana, dalam hal apabila akibat pembuatan aktanya tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan oleh Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik. Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana yang dimaksud oleh undang-undang, 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. Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPperdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), mengandung 4 (empat) unsur yaitu:

1) Harus adanya perbuatan

Unsur perbuatan ini diartikan luas, meliputi juga tidak berbuat kalau orang itu seharusnya wajib berbuat. Jadi dengan bersifat pasif, tidak aktif, artinya orang yang diam saja dengan sadar bahwa ia dengan berdiam saja adalah melanggar hukum, dapat dikatakan bahwa ia melakukan perbuatan melanggar hukum.

2) Perbuatan itu melanggar

Merupakan segala sesuatu yang bertentangan dengan kepatuhan dan kesusilaan yang diartikan sebuah kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain. Atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, atau orang lain atau benda

3) Harus ada kerugian bagi orang lain

Perbuatan yang berhubungan dengan subjek yaitu unsur kesalahan dari pihak pembuatan melanggar hukum

4) Adanya kesalahan dari si pembuat

Tidak ada perbuatan melanggar hukum Tanpa adanya perbuatan yang berhubungan dengan subjek, sampai pada unsur kesalahan dari pihak pembuatan melanggar hukum .

Maka Kesalahan yang dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdara mengandung "gradasi" dari mulai perbuatan yang disengaja, sampai perbuatan yang tidak disengaja. Menurut hukum perdata, seseorang itu dapat dikatakan bersalah jika ia telah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan, tidak terlepas dari dapat tidaknya hal itu dikira-kirakan. Dapat dikira-kirakan itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu itu perbuatan seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan.

Dalam hal ini teori yang digunakan yaitu Teori Tanggung Jawab guna menjawab permasalahan pertanggung jawaban Notaris, Menurut Hans Kelsen *“Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”*<sup>89</sup>

Terhadap Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Dilakukan Tidak Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris dan Penbat Pembuat Akta Tanah Hans Kelsen dalam teorinya menjelaskan, bahwa hukum murni tentang hukum menyatakan bahwa hukum harus bersumber pada hukum yang

---

<sup>89</sup> Kelsen, “Teori Umum Hukum Dan Negara.”

kedudukannya lebih tinggi. Tanggung jawab<sup>90</sup> yang dimiliki oleh notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi empat unsur pokok, yaitu:

- 1) adanya perbuatan
- 2) adanya unsur kesalahan
- 3) adanya kerugian yang diderita
- 4) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian

Kesalahan diatas merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum 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.

Tanggung jawab notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasar wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta jasa pelayanan notaris.

Maka menurut Penulis pertanggung jawaban notaris merupakan kesalahan yang disengaja atau merupakan kesalahan akibat dari kelalaian apabila :

---

<sup>90</sup> Lanny Kusumawati, "Tanggung Jawab Jabatan Notaris" (UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2001).

a. Kesalahan yang dilakukan secara sengaja

Suatu perbuatan dapat dikatakan mengandung unsur kesengajaan, terkait erat dengan pikiran pelaku atau niat dalam hati pelaku untuk menimbulkan secara pasti, bahwa perbuatannya akan menimbulkan akibat tertentu seperti yang diinginkannya.

b. Kesalahan yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hati

Kelalaian merupakan salah satu bentuk kesalahan, seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 1365 KUHPerdata, tetapi dipertegas kembali dalam Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan :

*"Setiap orang bertanggung jawab tidak sengaja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang kehati-hatiannya"*

Pasal 1366 KUHPerdata tersebut seolah-olah membedakan antara kesalahan dengan kelalaian atau kurang hati-hati, tetapi pada dasarnya kelalaian merupakan salah satu gradasi dari kesalahan. Perbedaan yang mendasar dari kelalaian dengan kesengajaan adalah niat dari hati pelaku. Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja telah dapat diketahui secara pasti tentang akibat atau konsekuensi yang akan timbul, tetapi tidak demikian halnya dengan kelalaian. Pada kesengajaan, niat atau sikap mental tidak menjadi ukuran. Kelalaian lebih memperhatikan sikap lahiriah dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku, tanpa pertimbangan apa yang ada dalam pikirannya. Suatu perbuatan dapat dianggap sebagai suatu kelalaian, jika memenuhi unsur- unsur pokok sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan atau mengakibatkan suatu yang semestinya dilakukan
- 2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian

- 3) Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian
  - 4) Adanya kerugian bagi orang lain
  - 5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang di timbulkan.<sup>91</sup>
- c. Kesalahan yang dibebankan karena pertanggung jawaban (tanpa kesalahan)

Kesalahan yang dibebankan karena pertanggung jawaban (tanpa kesalahan) Seseorang dapat dimintai tanggung jawabnya untuk memberikan ganti kerugian atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain yang berada dalam tanggung jawabnya atau kerugian yang ditimbulkan oleh binatang atau benda yang berada dalam tanggung jawabannya, karena itu istilah tanggung gugat sering juga disebut pertanggung jawaban.

Dari uraian di atas Regulasi mengenai notaris di Indonesia adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Mengenai tanggung jawab notaris disebutkan dalam

- 1) Pasal 16 ayat (1) huruf I tentang pembacaan dan penandatanganan akta dan peraturan lain Dimana hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, maka notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum .
- 2) Pasal 65 Undang- undnag Jabatan notaris yang menyatakan bahwa notaris (notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.

---

<sup>91</sup> Fuady Munir, "Perbuatan Melawan Hukum," Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2002.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Implikasi Hukum Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Notariil Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Pihak Di Hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa sepakat para pihak dan syarat objektif berupa causa yang halal. Selain itu, pembuatan akta yang didalamnya terdapat prosedur yang tidak sesuai pembuatan akta mengakibatkan akta tersebut cacat secara formil.
2. Pertanggungjawaban hukum oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait contoh fakta kasus yang telah disampaikan di atas, bahwa Akta Jual Beli dibuat ketika salah satu pihak yaitu pihak penjual berada didalam dalam tahanan dan tidak dapat berhadapan dengan Notaris atau PPAT, maka pertanggungjawaban Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dapat dikenai Sanksi Perdata, Sanksi Adnistratif, maupun Sanksi Pidana karena tidak melakukan tugas dan jabatannya dengan benar.

#### **B. Saran**

1. Bagi pemerintah sebaiknya mempertimbang dinamika akan berkembang di tengah masyarakat. Sebaiknya ketentuan hadirnya para penghadap secara bersamaan bagi pihak untuk peresmian suatu akta, perlu dipertimbangkan keberadaannya dalam Notaris dan PPAT karena tuntutan pada saat ini ,dimana dalam bisnis modern memerlukan kegiatan yang serba cepat, efisiensi waktu, supaya tidak menjadi halangan bagi para pihak yang ingin menggunakan jasa Notaris. Ketidak hadiran salah satu pihak dalam penandatanganan akta mendorong pihak

tersebut membuat surat kuasa, dimana kehadiran pemegang kuasa pada dasarnya mengurangi aspek autentisitas sebuah akta, karena pihak yang harus hadir dan berkepentingan langsung tidak ada.

2. Notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya pada saat ini harus berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penandatanganan akta dimana para penghadap kepada para penghadap untuk dapat menandatangani akta secara bersamaan dihadapan saksi-saksi dan Notaris/PPAT. Sehingga resiko atas akta yang dibuatnya tidak menimbulkan akibat hukum dikemudian hari, yang dapat mempengaruhi karier seorang Notaris. Selanjutnya agar kedudukan akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan sebagai alat bukti otentik, jika memang tidak dapat dihadirkan secara bersamaan maka sebaiknya notaris menegaskan prosedurnya sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Adjie, Habib, and Aep Gunarsa. "Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik," 2013.

Anshori, Abdul Ghofur. "Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika," 2009.

Ar-Rifa'i, Muhammad Nasib. *Kemudahan Dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*. Vol. 1. Gema Insani, 1999.

Book, Krakatau. "Ilhami Bisri, Sistem Hukum Indonesia,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005)." *Ilham Gunawan, Kamus Hukum,(Jakarta: CV. Restu Agung, 2002)*. *Leden Marpaung, Proses Penanganan Perkara Pidana (Penyeledikan & Penyidikan),(Jakarta, 2009)*.

Chambliss, William J. *Crime and Criminal Behavior*. Vol. 1. Sage, 2011.

Dinah Sumayyah. "Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," 2015.

Ghansam, Anand. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Prenada Media, 2018.

Hendra, Rahmad. "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru." *Jurnal Ilmu Hukum Riau* 3, no. 01 (2012): 9131.

Kbbi, KBBI. "Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)." *Kementerian Pendidikan Dan Budaya*, 2016.

*KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*. Bumi Aksara, 2021.

Mertokusumo, Sudikno. "Hukum Acara Perdata Indonesia," 2009

- Moeljatno. "Asas-Asas Hukum Pidana." *Rineka Cipta, Jakarta, 2002.*
- Munir, Fuady. "Perbuatan Melawan Hukum." *Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2002*
- Soekanto, Soerjono. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Penegakan Hukum." Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. "Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Jakarta, PT." Indonesia, 1990.
- Sri Mamudji. "Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat." PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Subekti, R, and R Tjitrosudibio. "Kamus Hukum, PT." *Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.*
- Sugiyono. "Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D," 2013.
- Sulihandari, Hartanti, and Nisya Rifiani. "Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris." *Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.*
- Suryabrata, Sumadi. "Metodologi Penelitian Cetakan Ke 25." *Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. Universitas Tanjungpura Pontianak, 2014.*
- Tobing, G H S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris.* Erlangga, 1980.
- Tobing, G H S Lumban, "*Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*". Erlangga, 1983.
- Tobing, G H S Lumban. "Regulation of the Position of Notary Public." *Erlangga, Jakarta, 2004.*
- Umbara, Citra. "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris." Bandung, 2014.

## JURNAL

- Darus, Hadi, and M Luthfan. "Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris, Yogyakarta." Uii Press, 2017.
- Elvina, Mia. "Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama." *Lex Renaissance* 5, no. 2 (2020): 438–57
- Hamzah, Andi. *KUHP Dan KUHPA*. Jakarta: Rhineka Cipta, 2007.
- Hasan, MF. "Metode Penelitian," 2020.
- Kelsen, Hans. "Teori Umum Hukum Dan Negara." *Judul Asli: General Theory of Law and State. Alih Bahasa Somardi. Jakarta: Bee Media, 2007.*
- Kusumawati, Lanny. "Tanggung Jawab Jabatan Notaris." UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2001
- Logemann, Johann Heinrich A. *College-Aantekeningen over Het Staatsrecht van Nederlands-Indië*. W. van Hoeve, 1947
- Muflichah, Siti, Trusto Subekti, and Haedah Faradz. "EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 401/Pdt/2002/PT. Smg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 41/Pdt. G/2000/PN. Pwt)." *Jurnal Dinamika Hukum* 8, no. 2 (2008): 121–30.
- Muin, Fatkhul. "Otonomi Daerah Dalam Perspektif Pembagian Urusan Pemerintah-Pemerintah Daerah Dan Keuangan Daerah." *Fiat Justisia* 8, no. 1 (2014): 69–79.
- Nico, Koeswadji. "Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum." *Center of Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta, 2003.*
- Nonet, Philippe, Philip Selznick, and Robert A Kagan. *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. Routledge, 2017.

- Putri, A R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris:(Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Sofmedia, 2011.
- Putri, Kerina Maulidya, Ichsan Anwary, and Diana Haiti. “Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama.” *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75.
- Ridwan, H R. *Diskresi & Tanggung Jawab Pemerintah*. FH UII Press, 2014.
- Riyanti, Devi, Adhi Budi Susilo, and Ahmad Shamsul Abd Aziz. “Legal Analysis of the Role of the Regional Assembly in the Monitoring of Notaries After Amendment of Law No. 2/2014.” *Walisongo Law Review (Walrev)* 5, no. 2 (2023).
- Salim, H S. “Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)/Salim HS,” 2016.
- Sedubun, Victor Juzuf. “Kajian Filsafat Hukum Tentang Pembentukan Peraturan Daerah.” *Sasi* 16, no. 3 (2010): 14–23.
- Septianingsih, Komang Ayuk., et al. “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40.
- Sjaifurrachman, and Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, 2011.
- Subawa, I Made Mulyawan. “Fungsi Notaris Dalam Menjamin Keabsahan Surat Kuasa Khusus Gugatan Pengadilan Yang Dibubuhi Dengan Cap Jempol Sebagai Pengganti Tanda Tangan. Denpasar: Universitas Udayana.” *Denpasar, Universitas Udayana, Tesis*, 2013.
- Soerjono Soekanto, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Penegakan Hukum.” Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Tjukup, I Ketut., et al. “Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata.” *Acta Comitatus* 2 (2016): 180–88.

## WEB

- A R Putri, "*Perlindungan Hukum Terhadap Notaris:(Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*". Sofmedia, 2011.
- Aep Gunarsa. "Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik," 2013.
- Andi Hamzah. *KUHP Dan KUHPA*. Jakarta: Rhineka Cipta, 2007.
- Anshori, "Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika," 2009.
- Bab, Pertama, I Dasar-Dasar, Dan Ketentuan-Ketentuan, and Pokok Pasal. "UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," no. 5 (1960).
- Book, Krakatau. "Sistem Hukum Indonesia,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005)." *Ilham Gunawan, Kamus Hukum,(Jakarta: CV. Restu Agung, 2002). Leden Marpaung, Proses Penanganan Perkara Pidana (Penyeledikan & Penyidikan),(Jakarta, 2009.*
- Johann Heinrich A Logemann. "*Collegae-Aantekeningen over Het Staatsrecht van Nederlands-Indië*". W. van Hoeve, 1947.
- Chambliss. "*Crime and Criminal Behavior*". Vol. 1. Sage, 2011.
- Ridwan. "*Diskresi & Tanggung Jawab Pemerintah*". FH UII Press, 2014.
- Dinah Sumayyah. "Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," 2015.
- Dr Sugiyono. "Metode Penelitian," 2020.
- Dr Sugiyono. "Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D," 2013.
- Fuady Munir. "Perbuatan Melawan Hukum." *Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2002.*

- G H S Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris". Erlangga, 1980.
- G H S Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris". Erlangga, 1983.
- G H S Lumban Tobing. "Regulation of the Position of Notary Public." *Erlangga, Jakarta*, 2004.
- H S Salim and M S Sh. "*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*". Bumi Aksara, 2021.
- Hadi Darus and M Luthfan. "Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris, Yogyakarta." Uii Press, 2017.
- Harsono, Boedi. "Tugas Dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 25, no. 6 (1995).
- Helmi Romdhoni. "MPN Mandul , Tak Ada Hukuman Bagi Notaris Nakal." *Inanews*, 2020. <https://www.inanews.co.id/2020/03/mpn-mandul-tak-ada-hukuman-bagi-notaris-nakal/>.
- Hukum dan HAM, Kementerian. "Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris." *Jdih Bpk Ri*, no. 545 (2020). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/174092/permenkumham-no-15-tahun-2020>.
- Ilham Gunawan. "Kamus Hukum, PT." *Pradnya Paramita, Jakarta*, 2002.
- I Made Mulyawan Subawa. "Fungsi Notaris Dalam Menjamin Keabsahan Surat Kuasa Khusus Gugatan Pengadilan Yang Dibubuhi Dengan Cap Jempol Sebagai Pengganti Tanda Tangan. Denpasar: Universitas Udayana." *Denpasar, Universitas Udayana, Tesis*, 2013.
- Kelsen. "Teori Umum Hukum Dan Negara." *Judul Asli: General Theory of Law and State. Alih Bahasa Somardi. Jakarta: Bee Media*, 2007.
- Kbbi, KBBI. "Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)." *Kementerian Pendidikan Dan Budaya*, 2016.

- Kerina Maulidya Putri, Ichsan Anwary, and Diana Haiti. "Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama." *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75.
- Kholidah, Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, and Amil Keramat. "Notaris Dan PPAT Di Indonesia: Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta." Semesta Aksara, 2024.
- Koeswadji dalam Nico. "Penemuan Hukum Sebuah Pengantar." *Yogyakarta: Liberty*, 2007.
- Koeswadji dalam Nico. "Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum." *Center of Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta*, 2003.
- KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)*. Bumi Aksara, 2021.
- Lanny Kusumawati "Tanggung Jawab Jabatan Notaris." UNIVERSITAS AIRLANGGA, 2001.
- Maradesa, Krisdianto R. "Kewenangan Serta Tanggung Jawab Hukum Atas Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris." *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014).
- Mertokusumo. "Hukum Acara Perdata Indonesia," 2009.
- Mia Elvina. "Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama." *Lex Renaissance* 5, no. 2 (2020): 438–57.
- Pemerintah Republik Indonesia. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016*, 2016, 16.
- Philippe Nonet, Philip Selznick, and Robert A Kagan. *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. Routledge, 2017.

- Putra, Haldin Perdana, Dyah Ochterina Susanti, and Rahmadi Indra Tektona. “Keabsahan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Ppat Bagi Anak Angkat Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris.” *Jurnal Rechts* 11, no. 1 (2022): 35–52.
- Riyanti, Devi, Adhi Budi Susilo, and Ahmad Shamsul Abd Aziz. “Legal Analysis of the Role of the Regional Assembly in the Monitoring of Notaries After Amendment of Law No. 2/2014.” *Walisongo Law Review (Walrev)* 5, no. 2 (2023).
- Ronny Hanitijo Soemitro. “Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Jakarta, PT.” Indonesia, 1990.
- Salim. “Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Salim HS,” 2016.
- Septianingsih, Komang Ayuk., et al. “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40.
- S H Moeljatno, “Asas-Asas Hukum Pidana.” *Rineka Cipta, Jakarta*, 2002.
- Shihab, M Quraish. “Wawasan Al-Quran.” *Bandung: Mizan*, 1996.
- Siti Muflichah, Trusto Subekti, and Haedah Faradz. “EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 401/Pdt/2002/PT. Smg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 41/Pdt. G/2000/PN. Pwt).” *Jurnal Dinamika Hukum* 8, no. 2 (2008): 121–30.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, 2011.
- Soekanto Soerjono and Sri Mamudji. “Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.” PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Soerjono Soekanto. “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Penegakan Hukum.” Jakarta: Rajawali Pers, 2008.

- Sugianto, Qisthi Fauziyyah, and Widhi Handoko. "Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital." *Notarius* 12, no. 2 (2020): 656–68. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29004>.
- Sulihandari and Rifiani. "Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris." *Jakarta: Dunia Cerdas*, 2013.
- Sumadi Suryabrata. "Metodologi Penelitian Cetakan Ke 25." *Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. Universitas Tanjungpura Pontianak*, 2014.
- Suwignyo, Hadi. "Keabsahan Cap Jempol Sebagai Pengganti Tanda Tangan Dalam Pembuatan Akta Otentik." *Notarius* 1, no. 1 (2009): 63–74.
- Tjukup, I Ketut., et al. "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata." *Acta Comitatus* 2 (2016): 180–88.
- Umbara. "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris." Bandung, 2014.
- Victor Juzuf Sedubun. "Kajian Filsafat Hukum Tentang Pembentukan Peraturan Daerah." *Sasi* 16, no. 3 (2010): 14–23.
- Wijianto, Wijianto. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C DI DESA KUTAWULUH KECAMATAN PURWANEGARA KABUPATEN BANJARNEGARA." Universitas Ngudi Waluyo, 2022.