

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES
PEMBUATAN AKTA AUTENTIK**

TESIS



Oleh :

SHAZA REFA YUHANA
NIM : 21302100171
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES
PEMBUATAN AKTA AUTENTIK**

TESIS



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES PEMBUATAN AKTA AUTENTIK

TESIS



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES PEMBUATAN AKTA AUTENTIK

TESIS

Oleh :

SHAZA REFA YUHANA
NIM : 21302100171
Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Pengaji
Pada Tanggal 02 Mei 2025
Dan Dinyatakan LULUS



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.,Akt., M.Hum.
NIDN : 0605036205



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **Shaza Refa Yuhana**

NIM : 21302100171

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Proses Pembuatan Akta Autentik" 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, 14 Januari 2025

Yang Menyatakan



SHAZA REFA YUHANA

21302100171

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini
Nama : **Shaza Refa Yuhana**
NIM : 21302100171
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES PEMBUATAN AKTA AUTENTIK

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 14 Januari 2025
Yang menyatakan,



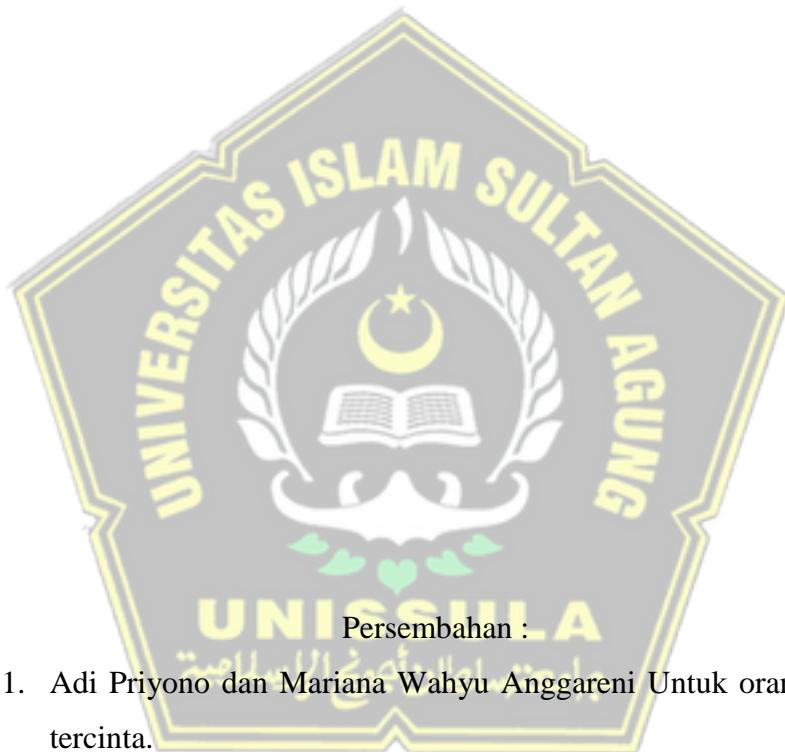
(Shaza Refa Yuhana)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Jawaban dari sebuah keberhasilan adalah terus belajar dan tak kenal putus asa”

(Shaza Refa Yuhana S.H.)



1. Adi Priyono dan Mariana Wahyu Anggareni Untuk orang tua penulis tercinta.
2. Kakak Ficky Dima Nuary dan Nugroho Bani Ismoyo.
3. Suami tersayang Fahri Hanindita Satriyo.

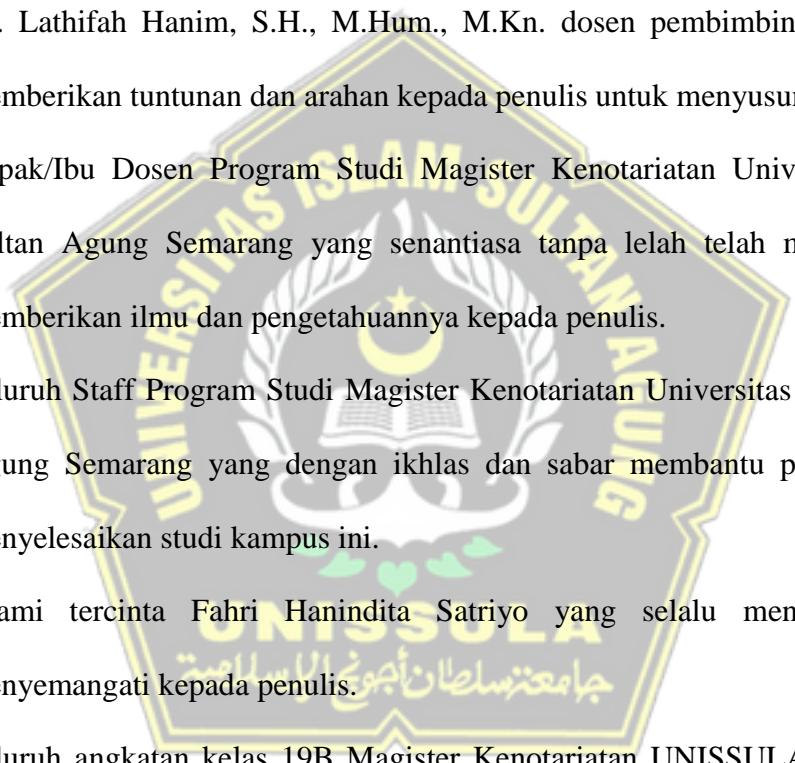
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES PEMBUATAN AKTA AUTENTIK**. Tak lupa shalawat serta salam semoga selalu dilimpahkan kepada junjungan kita semua Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus untuk membawa rahmat dan kasih sayang bagi kita semua dan selalu kita nantikan syafaatnya di akhirat nanti.

Penulisan Tesis ini adalah dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulisan Tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan memotivasi Penulis dalam suka maupun duka. Dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat Bapak/Ibu :

1. Ayahanda Adi Priyono dan Ibunda Mariana Wahyu Anggareni teristimewa untuk orang tua Penulis yang telah memberikan doa, kasih sayang serta dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

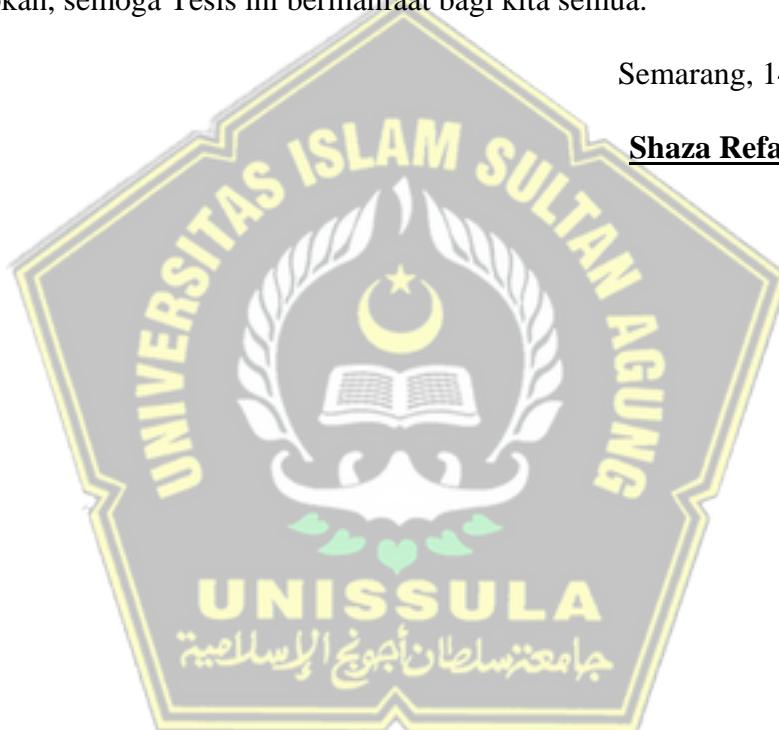
- 
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
 5. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
 6. Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. dosen pembimbing yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun tesis ini.
 7. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa tanpa lelah telah mengajar dan memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis.
 8. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan ikhlas dan sabar membantu penulis dalam menyelesaikan studi kampus ini.
 9. Suami tercinta Fahri Hanindita Satriyo yang selalu mendukung dan menyemangati kepada penulis.
 10. Seluruh angkatan kelas 19B Magister Kenotariatan UNISSULA, yang telah berkenan berbagi ilmu, berbagi keceriaan dan memberikan semangat yang luar biasa kepada penulis.
 11. Kelompok tugas Arie Arisandy Husen, Dedi Yansyah, Didik Pramono, Reksi, Yophinadiyyul, Ajeng Anjarsari, Fitri Mardiana, Tasya Ananta Rizka dan Vany Agustin telah banyak membantu, sharing dan memberikan semangat kepada penulis.

12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan tesis ini serta support dan doanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan/penyusunan Tesis ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknis penulisan, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk peningkatan kualitas Tesis ini sangat diharapkan, semoga Tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 14 Januari 2025

Shaza Refa Yuhana S.H.



ABSTRAK

Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti ini Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan tersebut harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul dikemudian hari. Kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik dapat menimbulkan konsekuensi akta menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, Para pihak dapat dirugikan secara finansial dan/atau non-finansial, serta Notaris dapat dikenai sanksi disiplin, administratif, dan/atau pidana. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris atas kesalahan proses pembuatan akta autentik, serta untuk mengetahui dan menganalisis pencegahan kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik yang dibuat oleh notaris.

Metode penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Data yang diperlukan meliputi data primer yaitu terdiri dari UUD 1945; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014; Kitab Undang-Undang Hukum Pidana; Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Kode Etik Notaris, serta data sekunder dan tersier yang berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Diambil dengan metode pengumpulan data dengan cara teknik kepustakaan dan wawancara. Metode analisis data menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan penelitian disimpulkan tanggung jawab notaris atas kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Secara umum, notaris bertanggung jawab atas kelalaian atau kesengajaan dalam melaksanakan tugasnya, termasuk dalam pembuatan akta autentik. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata yaitu Notaris dapat dikenakan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas kesalahannya. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana yaitu Notaris dapat dipidana jika kesalahannya dikategorikan sebagai tindak pidana, seperti pemalsuan akta. Terakhir Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi yaitu Notaris dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris, seperti teguran, pembekuan jabatan, atau pemberhentian.

Kata Kunci : Tanggung Jawab; Kesalahan Notaris; Akta Autentik.

ABSTRACT

The notary has a role in determining whether an action can be expressed in the form of a deed or not. Before arriving at a decision like this, the notary must consider and look at all the documents shown to the notary, examine all the evidence shown to him, and listen to the information or statements of the parties. The decision must be based on legal reasons, which must be explained to the parties. These considerations must take into account all legal aspects, including legal issues that will arise in the future. Errors in the process of making an authentic deed can result in the deed becoming legally flawed and not having perfect evidentiary power. The parties can suffer financial and/or non-financial losses, and the notary can be subject to disciplinary, administrative, and/or criminal sanctions. The aim of this research is to find out and analyze the Notary's responsibility for errors in the process of making authentic deeds, as well as to find out and analyze the prevention of errors in the process of making authentic deeds made by notaries.

This research method is a sociological juridical research method. The approach in this research uses a case approach and a statutory approach. The data required includes primary data, namely consisting of the 1945 Constitution; Law Number 2 of 2014; the Criminal Code; the Criminal Procedure Code; the Code of Civil Law; and the Notary Code of Ethics, as well as secondary and tertiary data containing books and other supporting documents. Taken using data collection methods using literature and interview techniques. The data analysis method uses qualitative methods.

Based on the research, it was concluded that the notary's responsibility for errors in the process of making authentic deeds is regulated in Law Number 2 of 2014. In general, notaries are responsible for negligence or deliberate actions in carrying out their duties, including in making authentic deeds. Notaries can be held civilly liable; that is, notaries can be subject to compensation to parties who suffer losses for their mistakes. Notaries can be held criminally responsible; that is, notaries can be punished if their mistakes are categorized as criminal acts, such as forgery of deeds. Finally, the Notary can be held administratively accountable; that is, the Notary can be subject to administrative sanctions by the Notary Supervisory Council, such as a warning, suspension of office, or dismissal.

Keywords: Responsibility; Notary Error; Authentic Deed.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
1. Manfaat Teoritis	11
2. Manfaat Praktis	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori	17
1. Teori Kepastian Hukum	17
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	18
G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian	22
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Data	23
4. Metode Pengumpulan Data	26
5. Metode Analisis Data	27
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	29
1. Pengertian Notaris.....	29
2. Notaris Sebagai Pejabat Umum	30
3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris.....	34
4. Tugas Notaris	44
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris	45
1. Pengertian Akta Para Pihak, Akta Pejabat dan Dasar Hukumnya	45

2. Akta Notaris Sebagai Akta Autentik	49
3. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris	58
4. Tanggung Jawab Notaris	60
5. Profesionalisme Dalam Perspektif Islam	62
BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	64
A. Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Proses Pembuatan Akta Autentik	64
B. Pencegahan Kesalahan Dalam Proses Pembuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris	84
C. Analisa Dari Studi Kasus Putusan PT Nomor 166/PDT/2018/PT YYK.....	88
D. Contoh Akta Jual Beli.....	96
BAB IV. PENUTUP.....	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum. Hal tersebut tercantum di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945). Makna pasal 1 ayat (3) UUD 1945 tersebut secara filosofis dapat diartikan bahwa para pendiri bangsa menginginkan Indonesia menjadi negara yang berdasarkan hukum (*rechstaat*), bukan berdasarkan kekuasaan (*machtstaat*).

Makna negara hukum menurut Pembukaan (UUD 1945) tidak lain adalah negara hukum dalam arti materil yaitu negara yang melindungi segenap bangsa Indonesia seluruhnya, tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta dalam menjaga perdamaian dunia berdasarkan kemerdekaan. Perdamaian abadi dan keadilan sosial, yang disusun dalam suatu UUD RI Tahun 1945 yang berdasarkan pancasila.

Terdapat tiga prinsip dasar negara hukum yaitu supremasi hukum, persamaan dihadapan hukum, dan penegakan hukum dengan tata cara yang tidak bertentangan dengan aturan hukum.¹ Tiga prinsip dasar negara hukum ini yang harus dijalankan di Negara Indonesia.

¹ A. Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung, 2009, *Panduan Bantuan Hukum Indonesia*, YLBHI & PSHK, jakarta, hal. 34.

Indonesia adalah negara hukum, maka dari itu hukum merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat, karena didalam masyarakat itu sendiri selalu ada sistem hukum, dimana ada masyarakat maka ada norma hukum. Hukum untuk menjaga dan mengatur keseimbangan dan kepentingan Bersama sehingga tidak terjadi konflik, dengan kehadiran hukum akan teciptanya kesimbangan perlakuan antara hak perorangan dan hak bersama. Untuk mewujudkan hal tersebut maka para penegak hukum harus menjalankan profesiya dengan ikhlas dan tulus.

Menurut Sudikno Mertokusumo, isi kaidah hukum ditujukan pada sikap lahir manusia. Kaedah hukum mengutamakan perbuatan lahiriah yaitu perbuatan yang tampak. Pada hakikatnya, kaidah hukum terdapat di dalam batin, bukan pada pikiran, dan yang paling utama, secara lahiriah tidak melanggar kaidah hukum. Orang tidak akan dihukum atau diberi sanksi hukum hanya karena apa yang dipikirkan atau apa yang terbersit dibatinnya. Artinya, tidak seorang pun dapat dihukum karena sesuatu yang dipikirkan atau terbersit dalam batinnya (*cognitionispoenam nemo patitur*).²

² Wawan Muhwan Hariri, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 32.

Begitu juga dengan profesi Notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.³

Seorang Notaris diangkat oleh Menteri, dan sebelum menjalankan jabatannya, maka Notaris harus menjalankan kan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri. Sebagai pejabat umum, Notaris mendapat kewenangan dari negara, karena UUJN yang membuat dan memberikan kewenangan itu sendiri. Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 sebenarnya tidak mengatur tentang penerimaan Notaris, akan tetapi sumber ini berasal dari dan/atau diatur dalam UUJN, sehingga dikatakan surat kuasa Notaris adalah diperoleh melalui dukungan diterbitkan oleh UUJN. Alasannya dianggap sebagai pelaksanaan keistimewaan pemberian kekuasaan yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945) dan/atau Undang-Undang (Pasal 12 (1) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan). Atribusi berarti bahwa sumber kewenangan dapat dari Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau hanya dari undang-undang yaitu UUJN dalam hal surat kuasa Notaris.

³ Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, hal. 4.

Kode Etik Notaris merupakan kaidah yang ditentukan oleh organisasi profesi Notaris, yaitu Ikatan Notaris Indonesia yang wajib dipatuhi semua anggota perkumpulan yang menjalankan tugas jabatan Notaris. Segala keterbatasan orang terutama yang mempunyai profesi sebagai Notaris menimbulkan penyimpangan-penyimpangan atau pelanggaran-pelanggaran kaidah hukum dan kaidah sosial yang dapat menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakstabilan di dalam masyarakat pada umumnya dan lingkungan profesi Notaris pada khususnya. Untuk memulihkan ketidakstabilan dan ketidaktertiban tersebut perlu adanya Kode Etik Notaris dan sarana pendukung, yaitu organisasi negara dan organisasi profesi. bertujuan untuk di satu pihak menjaga martabat profesi yang bersangkutan, sedangkan di lain pihak untuk melindungi warga masyarakat terutama Penghadap dari penyalahgunaan keahlian dan atau otoritas profesional.

Tanggung jawab Notaris atas kesalahan ketik pada minuta akta menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 mengacu pada peraturan hukum yang mengatur tanggung jawab Notaris terhadap kesalahan dalam dokumen-dokumen resmi yang dibuat olehnya. Sebagai pejabat publik yang memiliki wewenang untuk membuat akta, Notaris harus memastikan bahwa dokumen yang dibuatnya memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti ini Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan tersebut harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus tetap pada koridor yang ditentukan dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris.⁴

Kekeliruan ataupun kelalalaian yang dilakukan oleh Notaris tentu akan berdampak pada dirinya sendiri maupun dapat mengakibatkan kerugian para pihak. Kesalahan atau kekeliruan bisa saja terjadi pada Notaris ataupun Notaris pengganti.

⁴ Pingkan Sundah, 2014, Tinjauan Yuridis terhadap Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Jabatan Notaris menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2014, *Jurnal Universitas Sam Ratulangi Lex Et Societatis*, Vol. II No.4. Url : <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexetsocietatis/article/view/4668> diakses pada tanggal 14 Juli 2024 Jam 13:07.

Notaris pengganti hanya menjabat sementara sesuai dengan jangka waktu cuti dari Notaris yang digantikan. UUJN memberikan kewenangan kepada Notaris untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang sengaja datang kehadapan untuk meminta kepada Notaris agar keterangannya dituangkan kedalam suatu akta autentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.⁵

Kesalahan dalam Proses Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014") mengatur mengenai proses pembuatan akta autentik yang harus dilakukan oleh notaris dengan cermat dan teliti. Kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik dapat mengakibatkan akta tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Berikut adalah beberapa jenis kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 :

1. Kesalahan terkait pihak yang hadir
 - a. Ketidakhadiran pihak yang berkepentingan.
 - b. Ketidakmampuan hukum pihak yang hadir.
2. Kesalahan terkait objek akta
 - a. Objek akta yang tidak jelas atau tidak pasti.
 - b. Objek akta yang bertentangan dengan hukum.

⁵ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

3. Kesalahan terkait isi akta

- a. Isi akta yang tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak.
- b. Isi akta yang tidak lengkap.

4. Kesalahan terkait formalitas akta

- a. Akta tidak dibuat sesuai dengan format yang ditentukan.
- b. Tanda tangan notaris dan/atau para pihak yang tidak lengkap.

5. Kesalahan terkait protokol notaris

- a. Tidak adanya pencantuman akta dalam protokol notaris
- b. Protokol notaris yang tidak sesuai dengan ketentuan

Kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik dapat menimbulkan berbagai konsekuensi, seperti:

- a. Akta menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
- b. Para pihak dapat dirugikan secara finansial dan/atau non-finansial.
- c. Notaris dapat dikenai sanksi disiplin, administratif, dan/atau pidana.

Salah satu contoh kasus kesalahan dalam proses pembuatan akta

autentik yaitu putusan nomor 166/PDT/2018/PT YYK dengan kronologi penggugat (Nyonya EP) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama EP (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003.

Kejadian bermula pada sekitar awal tahun 2008 Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 dipinjam oleh Tergugat III (SRI), Tergugat III merupakan rekan bisnis dari Penggugat oleh karenanya Penggugat percaya kepada Tergugat III dan memberikan izin kepada Tergugat III untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1766. Tujuan Tergugat III meminjam Sertifikat milik Penggugat tersebut dengan maksud mencari pinjaman dana kepada Tergugat II (Tuan SA) dengan jaminan tanah milik Penggugat. Bahwa Tergugat III meminjam sejumlah uang kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat serta Penggugat diberikan janji “iming-iming” oleh Tergugat III yang intinya apabila sudah ada pencairan dari Tergugat II maka Penggugat akan diberikan sejumlah dana oleh Tergugat III, karena bujuk rayu dan janji “iming-iming” dari Tergugat III tersebut, Penggugat menyetujui permintaan dari Tergugat III yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik Penggugat tersebut. Penggugat kemudian membuat akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT (Turut Tergugat I) yang mana akta tersebut Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II untuk melakukan hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1766. Dalam akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT (Turut Tergugat I) Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat II

melalui kuasanya Tergugat I (NOOR) dengan harga Rp. 14.000.000.

Bahwa setelah pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT (Turut Tergugat I), Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat II;

Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana kepada Penggugat atas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III maka Penggugat meminta pengembalian sertifikat milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II tersebut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut tergugat II).

Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II ternyata berada di penguasaan Tergugat II, walaupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II dalam penguasaan Tergugat II akan tetapi pada fakta atau kenyataannya, Penggugat beserta keluarga mereka tetap dan atau selalu tinggal di obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II. Tergugat I (NOOR) merupakan seseorang yang digunakan untuk membuat suatu simulasi hubungan hukum yang di pakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II

serta dengan Adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT merupakan suatu “akta simulasi”, sebagai suatu akibat atas adanya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II. Akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT merupakan akta simulasi akibat adanya hubungan hukum hutang piutang diantara Tergugat II dengan Tergugat III. Kesepakatan yang terjadi di dalam pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT adalah diluar kehendak Para pihak secara bebas. Bahwa atas adanya hal tersebut, penggugat merasa terancam haknya yang di sadari dengan ditanda tanganinya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT atas obyek tanah milik Penggugat.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mempelajari dan meneliti lebih dalam mengenai **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN PROSES PEMBUATAN AKTA AUTENTIK”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab notaris atas kesalahan proses pembuatan akta autentik?
2. Bagaimana pencegahan kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik yang dibuat oleh notaris?
3. Bagaimana analisa putusan nomor 166/PDT/2018/PT YYK?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan dari penelitian tesis ini yaitu untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab notaris atas kesalahan proses pembuatan akta autentik.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pencegahan kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik yang dibuat oleh notaris.
3. Untuk menganalisis analisa putusan nomor 166/PDT/2018/PT YYK.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran khususnya dibidang kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan masyarakat

tentang proses pembuatan akta autentik dan dapat menjadi masukan bagi notaris dalam menjalankan tugas serta jabatannya terutama dalam proses pembuatan akta autentik.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakektnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkret dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkret dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan isilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. 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.⁶ Pengertian Notaris dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁷

Notaris diangkat dan disumpah oleh pemerintah. Notaris tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium sebagai penghargaan atas jasa yang telah diberikan kepada masyarakat.¹⁶ Notaris adalah pejabat umum sebagaimana dimaksud Pasal 1868 KUHPerdata.⁸

Mengenai tugas Notaris sebagai pejabat umum, maka terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

- a. "Pejabat Umum", bukan berarti Notaris itu merupakan pegawai negeri yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 43 Tahun 1999 tentang Pokok-pokok Kepegawaian, melainkan jabatan yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Notaris bukan pegawai negeri dari suatu korps pegawai yang tersusun dengan hubungan kerja yang hierarkis (maksudnya adalah urutan tingkatan atau jenjang jabatan atau pangkat jabatan; yang digaji oleh pemerintah).

⁶ Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 33.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁸ Mardiyah, 2017, Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Dan larangan Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Acta Comitas*, Hal.113.

- b. "Akta Autentik", menurut Pasal 1868 KUHPerdata yang dimaksud ialah suatu akta yang di dalam bentuk menurut ketentuan Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.
- c. "Menjamin kepastian tanggalnya", hendaknya di artikan tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta yang bersangkutan menurut kenyataannya.
- d. "Menyimpan aktanya", yang mengharuskan para Notaris untuk menyimpan Minuta Akta, Repertorium, Buku Daftar Akta di bawah tangan, Klapper, Buku Daftar Protes, Buku Daftar Wasiat, Buku Daftar lainnya yang harus di simpan oleh Notaris. Dan harus menyimpannya dengan cermat atau seksama di tempat yang patut dan aman.
- e. "Grosse Akta", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti yang diberikan kepada putusan hakim (vonis) yang bagian atasnya bertuliskan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".⁹

⁹ Valentine Phebe Mowoka, 2014, Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol.II, No.4.

2. Akta

Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan”.¹⁰

Akta dibagi menjadi dua yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan :

1. Akta autentik

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdata pasal 1868 Yang berbunyi :

*“Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.*¹¹

¹⁰ Ayu Riskiana Dinaryanti, 2013, Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan Oleh Notaris, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 3, vol. 1.

¹¹ M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, hal.566.

Apabila suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu :

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
- b. Sebagai bukti para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.¹²

2. Akta di bawah tangan

Pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan:

“Yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang Ditanda tangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.¹³

¹² Teresia Din, Lilik Mulyadi, Udin Nasrudin, 2017, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik, *Jurnal Penelitian Hukum : Legalitas*, Vol.10 No.2.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1874.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:¹⁴

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigkeit*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid atau doelmatigheid atau utility*)

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.

¹⁴ <https://suduthukum.com/2016/11/kepastian-hukum-4.html>, diakses pada 19 Juli 2024 Jam 9:34.

¹⁵ <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses pada 19 Juli 2024 Jam 11:05.

- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya 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.¹⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁷

“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 menghindaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁸

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

¹⁶ Hans Kelsen (I), 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

¹⁷ Ibid hal. 83.

¹⁸ Hans Kelsen (II), 2006, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum*, Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, hlm. 140.

2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹⁹ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,²⁰ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

¹⁹ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

²⁰ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Pers, Jakarta, hal. 54.

Penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekat dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geen bevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²¹

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²²

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).

²¹ Ibid hal. 352.

²² Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 33.

Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.²³

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan proses pembuatan akta autentik, sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa kesalahan proses pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh Notaris.

Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis.

²³ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 51.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum dijelaskan sebagai berikut:²⁴

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.

²⁴ *Ibid.* hal. 10.

2. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, terdapat 5 (lima) pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum, yakni :²⁵

- a. Pendekatan kasus (*case approach*);
- b. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
- c. Pendekatan historis (*historical approach*);
- d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundangan-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut.²⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder:

- a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.²⁷

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal. 225.

b. Data Sekunder

Data sekunder ditinjau dari kekuatan mengikatnya menurut Ronny Hanitijo Soemitro dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.²⁸ Adapun bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier adalah sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas.²⁹ Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁰

Peneliti dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
(KUHPPerdata);
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
(KUHPidana);

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 66-67.

²⁹ *Ibid.*, hal. 67

³⁰ *Ibid.*

4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
5. Putusan nomor 166/PDT/2018/PT YYK.
6. Serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Adapun macam dari bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.³¹

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, koran dan lain-lain.³²

³⁶ Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodelogi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hal. 296.

³⁷ *Ibid*, hal. 47.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*) dan wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.³⁸ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).³⁹ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

³⁸ Burhan Ashofia, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95.

³⁹ HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58.

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh selama proses penelitian kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis sehingga mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas yaitu Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Proses Pembuatan Akta Autentik Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi penjelasan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

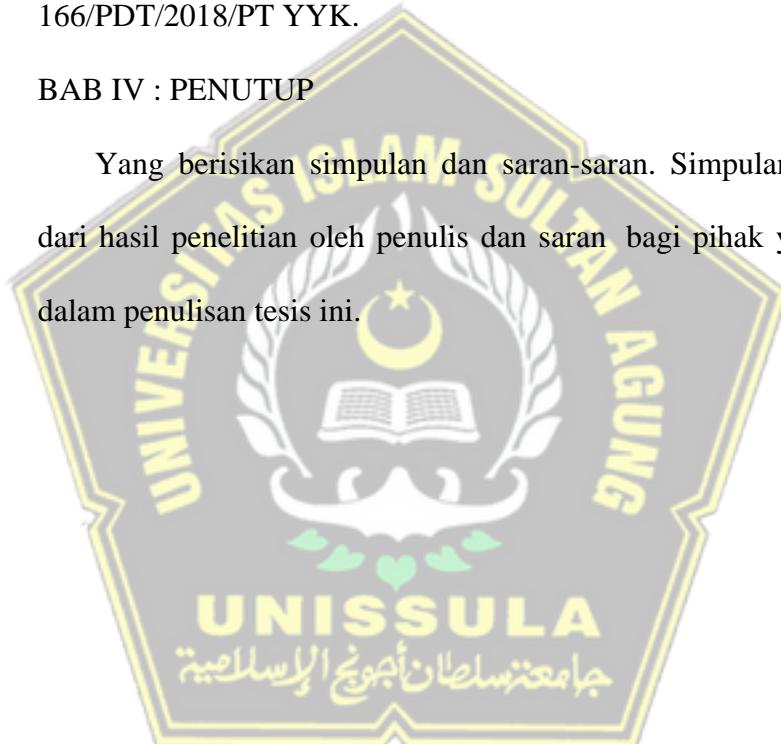
Berisi tinjauan umum tentang jabatan notaris yang terdiri dari sub bab pengertian notaris, notaris sebagai pejabat umum, kewenangan dan kewajiban notaris, tugas Notaris, kode etik Notaris, Majelis Pengawas Notaris serta Majelis Kehormatan Notaris. Tinjauan umum tentang akta notaris terdiri dari sub bab pengertian akta para pihak (partij akte), akta pejabat (ambtelijke akte) dan dasar hukumnya, akta Notaris sebagai akta autentik, dan kekuatan pembuktian akta Notaris.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi pembahasan dan hasil penelitian rumusan masalah. Menguraikan tentang hasil penelitian, yaitu kedudukan hukum akta autentik yang salah dalam proses pembuatannya oleh Notaris, kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 serta analisa kasus putusan nomor 166/PDT/2018/PT YYK.

BAB IV : PENUTUP

Yang berisikan simpulan dan saran-saran. Simpulan yang ditarik dari hasil penelitian oleh penulis dan saran bagi pihak yang berkaitan dalam penulisan tesis ini.



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.⁴⁰ Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai penarhan 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.⁴¹

Pengertian Notaris dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁴²

⁴⁰ Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

⁴¹ Salim H.S., *Loc. Cit.*

⁴² Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Jabatan dan profesi yang terhormat Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUJN. Wewenang dari Notaris diberikan oleh undang-undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan Notaris. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan.

2. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁴³

Soegondo Notodisoeko, mendefinisikan pejabat umum adalah sebagai berikut:

“Pejabat umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat”⁴⁴

⁴³ Habib Adjie I, *Op. Cit*, Bandung, hal 32-33.

⁴⁴ Sjaifurrachman & Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.

Menurut Wawan Setiawan, bila dikehendaki dapat dibuat definisi pejabat umum adalah sebagai berikut:

“Pejabat umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata”.⁴⁵

Pengertian Notaris sebagai Pejabat umum terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN), Pasal 1 ayat (1) UUJN dan Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW). Ketentuan dari Pasal-Pasal tersebut adalah:

1. Pasal 1 PjN

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

2. Pasal 1 ayat (1) UUJN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

⁴⁵ Andi Prajitno, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, hal 28.

3. Pasal 1868 BW

Suatu akta autentik ialah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Pasal 1868 BW hanya menjelaskan mengenai batasan atau definisi dari akta autentik dan tidak memberikan penjelasan mengenai siapa sebenarnya yang dimaksud dengan pejabat umum itu.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing:

“Di dalam Pasal 1868 KUHPerdata hanya menerangkan apa yang dinamakan akta autentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan “Pejabat Umum” itu, juga tidak menjelaskan tempat dimana dia berwenang sedemikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut, satu dan lain diatur dalam peraturan jabatan notaris, sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdata, Notarislah yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu”.⁴⁶

⁴⁶ Sjaifurrahman & Habib Adjie, *Op.cit.*, hal 62.

Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum didasari dengan kewenangan yang diberikan kepada Notaris. Dalam Pasal 15 UUJN ayat (1) disebutkan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta autentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain.

Keberadaan PPAT sebagai pejabat umum diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ketentuan dari Pasal 1 ayat (1) adalah sebagai berikut:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Selain dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998, Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum juga diatur dalam beberapa peraturan diantaranya adalah Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 1 ayat (1) dan ayat (4) serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum merupakan bagian dari negara yang diberikan kekuasaan umum, berwenang untuk menjalankan sebagian kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik di bidang hukum perdata.

3. Kewenangan Dan Kewajiban Notaris

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian, setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.⁴⁷

Notaris memiliki sejumlah kewenangan yang harus dilakukannya. Setiap wewenang yang diberikan kepada Notaris ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatannya dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.

⁴⁷ Ghansham Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, cetakan I, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 37.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN, diuraikan kewenangan Notaris yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya, yaitu:

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan 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.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Seorang Notaris harus mengetahui batasan wewenangnya dalam hal pembuatan akta-akta apa saja yang boleh dibuatnya. Hal ini bertujuan agar jangan sampai seorang pejabat Notaris membuat akta yang bukan dalam kewenangannya tersebut. Apabila seorang Notaris melanggar salah satu kewenangan yang dimilikinya dalam hal pembuatan akta, tentu akan berakibat kepada akta yang dibuatnya itu menjadi tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan.

Wewenang Notaris menurut G.H.S. Lumban Tobing meliputi 4 (empat) hal yaitu:⁴⁸

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta–akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta–akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang–undangan;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatas derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kekuasaan.

⁴⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit*, hal. 49.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada didalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat diluar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan; dan
 4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.
- Notaris juga memiliki tugas-tugas yang secara umum meliputi :
1. Membuat akta-akta autentik sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 UUJN dan Pasal 1868 KUHPerdata. Akta-akta autentik yang dibuat Notaris terdiri dari :
 - a. Akta Anggaran Dasar (AD) atau akta pendirian, misalnya akta pendirian badan-badan usaha (Perseroan Terbatas (PT), Firma, dan lain sebagainya) dan badan sosial (yayasan, rumah sakit, rumah ibadah).
 - b. Akta-akta perjanjian, misalnya akta jual beli tanah, akta sewa menyewa tanah, utang piutang, pembagian warisan, risalah lelang dan sebagainya.

2. Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata, Notaris bertugas mendaftarkan surat-surat di bawah tangan ke dalam buku khusus (*waamerken*), lalu mengesahkan surat-surat di bawah tangan tersebut (*legaliseren*).
3. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
4. Membuat salinan dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
5. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).
6. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor (BA) pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada para pihak (Pasal 51 UUJN).⁴⁹

⁴⁹ Hartanti Sulihandari & Nisyra Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*, Dunia cerdas, Jakarta, hal. 15.

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus mematuhi segala kewajiban yang dimilikinya. Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris. Jika kewajiban tersebut tidak dilakukan atau dilanggar, maka Notaris akan dikenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukannya. Kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 UU Perubahan atas UUJN adalah sebagai berikut:

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :
 - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang- Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukanlain;
 - g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi

buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi,

- dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris.
 - 2. Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
 - 3. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
 - 4. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
 - 5. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
 - 6. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
 - 7. Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m

tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

8. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
9. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
10. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
11. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
12. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada

Notaris.

13. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Seorang Notaris sering diminta bersaksi untuk kasus-kasus seperti pemalsuan yang merupakan perbuatan hukum pidana. Dalam ilmu hukum tindakan pemalsuan tersebut dibagi atas:

- a. Pemalsuan hukum materil, contohnya tanda tangan atau tulisan dalam akta Notaris dipalsukan setelah akta tersebut dibuat oleh Notaris;
- b. Pemalsuan hukum intelektual, contohnya keterangan yang terdapat dalam akta Notaris merupakan keterangan yang tidak benar.⁵⁰

Pemberian keterangan kepada penyidik, Notaris tidak dapat mengabaikan sumpah jabatan sebagai Notaris. Oleh karena itu, penting bagi Notaris dan penyidik untuk memahami isi kerahasiaan yang dimiliki oleh suatu jabatan Notaris. Sehingga Notaris dapat memberikan keterangan tanpa mengabaikan sifat kerahasiaan jabatan Notaris terhadap akta yang dibuat oleh Notaris.

⁵⁰ Alfi Afandi, 2004, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal, 200.

Kenyataannya dalam praktik sifat kerahasiaan jabatan Notaris sulit dipertahankan. Hal ini karena belum adanya aturan yang mengatur secara khusus mengenai definisi kepentingan umum yang wajib dijunjung tinggi oleh Notaris. Dalam Lampiran Pasal 3 huruf h Nota Kesepahaman diatur bahwa demi kepentingan umum, Notaris dapat mengabaikan hak ingkar yang dimiliki oleh Notaris, tapi mengenai definisi dari kepentingan umum tidak dijelaskan secara terperinci, sehingga dalam setiap kasus, para pihak, penyidik dan Notaris masing-masing memiliki definisi tersendiri mengenai kepentingan umum.

4. Tugas Notaris

Tugas Notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁵¹

Notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (legalisasi dan *waarmerken*) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

⁵¹ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 59.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris

1. Pengertian Akta Para Pihak (*Partij Akte*), Akta Pejabat (*Relaas Akte* atau *Ambtelijke Akte*) Dan Dasar Hukumnya

Notaris merupakan lembaga yang ada dalam masyarakat dan timbul karena adanya kebutuhan anggota masyarakat yang melakukan suatu perbuatan hukum, yang menghendaki adanya suatu alat bukti tertulis jika ada sengketa atau permasalahan, agar dapat dijadikan bukti yang paling kuat dipengadilan. Untuk alasan itulah, anggota masyarakat membutuhkan Notaris untuk membuat akta autentik.⁵² Contohnya adalah akta perjanjian jual beli, kredit, sewa menyewa, perjanjian hibah, akta wasiat, akta kuasa, dan lain sebagainya.

Akta adalah sebuah tulisan yang dibuat untuk tanda bukti.⁵³ Bab I mengenai Ketentuan Umum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan dengan jelas bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Pada Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.

⁵² Liliana Tedjosaputro, *Op. Cit*, hal. 84.

⁵³ R. Soesanto, 1982, *Tugas, Kewajiban dan hak-hak Notaris Wakil Notaris (sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 64.

Menurut Soesanto, akta autentik adalah suatu hal (akta) yang dibuat dalam bentuk sesuai Undang-undang oleh dan dihadapan pegawai atau suatu badan yang menurut Undang-undang mereka berhak untuk melakukan untuk itu.⁵⁴

Viktor M. Situmorang memiliki pendapat lain mengenai akta, yaitu:⁵⁵

- a. Perbuatan handeling/perbuatan hukum. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 108 KUH Perdata, 1069 KUH Perdata dan 1415 KUH Perdata.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan untuk pembuktian sesuatu.

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Victor M.S., 1992, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 26.

Suatu akta notaris akan berkedudukan sebagai akta autentik apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan dan memenuhi ketentuan yang diatur dalam UU Jabatan Notaris. Sebaliknya apabila suatu akta notaris dibuat tidak sesuai dengan dan bertentangan serta melanggar ketentuan yang diatur dalam UU Jabatan Notaris, maka akta tersebut dari semula akta autentik berubah dan turun (terdegradasi) menjadi dan berkedudukan sebagai akta di bawah tangan.⁵⁶

Jenis akta menurut KUHPerdata dibagi menjadi 2 (dua) golongan yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan, yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Akta Autentik

Akta Autentik dalam bahasa Inggris disebut dengan “*authentic deed*”, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan “*authentieke akte van*”.⁵⁷

Akta autentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu ”Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

⁵⁶ Selamat Lumban Gaol, 2018, “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang jabatan Notaris”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 8 No. 2, hal. 2. url: <https://journal.universitassuryadarma.ac.id> diakses pada tanggal 19 maret 2024 jam 09.13 WIB.

⁵⁷ Salim HS., 2015, *Op. Cit.*, hal. 17.

R. Soergondo menyebutkan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau di hadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, di tempat dimana akta itu dibuat.⁵⁸

Pengertian mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

2. Akta Dibawah Tangan

Di dalam praktik kenotariatan, jenis akta yang banyak diminta dan dibuat oleh Notaris maupun PPAT, yaitu akta yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lainnya. Di dalam praktiknya, jenis akta ini, lazim disebut dengan akta pihak.⁵⁹

⁵⁸ R.Soegondo, 1991, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 89.

⁵⁹ Salim HS, 2015, *Op. Cit.*, hal. 105.

Akta pihak-pihak/penghadap/para penghadap atau *partij akte* adalah akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan kehendak pihak-pihak/penghadap/para penghadap yang datang menghadap notaris untuk dibuatkan akta. Dalam hal demikian notaris hanya sebatas menuliskan kehendak para pihak tersebut. Contoh *partij acte* sebagai misal: akta jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, PKR atas RUPS PT.⁶⁰

Akta para pihak diatur dalam Buku IV KUHPerdata tentang Pembuktian dan Daluwarsa. Di dalam Buku IV ini ada 24 Pasal yang mengatur tentang akta para pihak, yaitu dimulai dari Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUHPerdata. Pasal-Pasal itu, berkaitan dengan pembuktian dengan tulisan.

2. Akta Notaris Sebagai Akta Autentik

Akta autentik selalu dianggap benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dimuka pengadilan. Pembuktian diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata tersebut, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:⁶¹

- a. Bukti tulisan;
- b. Bukti dengan saksi-saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;

⁶⁰ Mulyoto, 2012, *Kriminalisasi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perseroan Terbatas (PT)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal. 40.

⁶¹ M. Ali Boedianto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, hal. 157.

- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Alat bukti tulisan terletak pada urutan pertama karena jenis surat atau akta memiliki peran yang sangat penting dalam perkara perdata. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Dalam kegiatan yang berhubungan dengan bidang hukum perdata, maka sengaja dicatatkan atau dituliskan dalam suatu surat atau akta. Hal ini dilakukan dengan tujuan yaitu surat atau akta tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat dan sah apabila terjadi suatu sengketa antara para pihak di kemudian hari. Berdasarkan hal tersebut maka dalam perkara perdata alat bukti yang dianggap paling dapat diterima adalah alat bukti surat atau tulisan. Hal ini disebabkan karena dalam hukum acara perdata yang dicari adalah kebenaran formil, adapun yang dimaksud dengan kebenaran formil tidak lain adalah kebenaran yang didasarkan pada apa yang dikemukakan oleh para pihak dimuka pengadilan.

Secara khusus diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris bahwa: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”. 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.

Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan untuk ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta berasal dari Pasal 1869 KUH Perdata.⁶²

Tiap-tiap akta notaris memuat catatan atau berita acara (*verbaal*) dari apa yang oleh Notaris dialami atau disaksikannya, antara lain apa yang dilihatnya, didengarnya atau dilakukannya. Apabila akta hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, maka akta tersebut disebut *verbaal akte* atau akta pejabat (*ambtelijke akte*). Misalnya pada berita acara dari suatu Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam suatu Perseroan Terbatas (PT).

Selain memuat berita acara dari apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris, mengandung juga apa yang diterangkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan dikehendaki oleh mereka supaya dimasukkan dalam akta notaris untuk mendapat kekuatan pembuktian yang kuat sebagai akta autentik. Apabila suatu akta selain memuat catatan tentang apa yang disaksikan dan dialami, juga memuat apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh para pihak yang menghadap, maka akta tersebut disebut akta *partij* atau akta pihak-pihak (*partij acte*).

⁶² Pasal 1869 KUHPerdata.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, yang juga merupakan legalitas eksistensi akta notaris. Suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai akta autentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut. Dari penjelasan pasal ini, akta autentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta autentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik. Akta yang demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani para pihak.⁶³

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon yang dikutip oleh Habib Adjie, bahwa syarat akta autentik yaitu:⁶⁴

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.

⁶³ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

⁶⁴ Habib Adjie, *Loc.Cit.*

Ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu sebagai berikut:⁶⁵

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang

berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris disebut dengan akta notaris. Akta notaris sebagai sebuah akta autentik mempunyai fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan adanya suatu kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta notaris itu sendiri merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya suatu sengketa dikemudian hari.

Dalam hal menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat dibawah tangan. Hal ini meskipun akta notaris maupun akta dibawah tangan ditandatangani diatas meterai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi.

⁶⁵ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal.148.

Autentik itu berarti sah, harus dibuat dihadapan pejabat yang

berwenang, oleh karena Notaris itu merupakan pejabat yang berwenang dalam membuat akta, maka akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris merupakan akta autentik atau akta itu sah. Pasal 1870 KUH Perdata kemudian menegaskan bahwa akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat didalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta.

Ada 2 (dua) jenis/golongan akta notaris, yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris, biasa disebut dengan istilah akta *relaas* atau berita acara, akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris, biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta partij⁷⁴. Akta notaris dapat dikatakan memenuhi syarat sebagai akta autentik apabila akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tersebut telah sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan. Dalam hal ini bentuk akta notaris diatur berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:

1. Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;
- b. badan Akta; dan
- c. akhir atau 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 mereka wakili;
- 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 atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16;
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika 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 terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

5. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris.

Disamping telah memenuhi ketentuan Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris tersebut, suatu akta notaris dapat dikatakan

memenuhi syarat sebagai akta autentik apabila akta notaris tersebut telah sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah ditetapkan, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 39 sampai dengan Pasal 53 Undang-undang Jabatan Notaris. Pasal 39 Undang-undang Jabatan Notaris berbunyi sebagai berikut:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Peran Notaris dalam perjanjian akta notariil yaitu seorang pejabat publik yang membungkai kesepakatan kedua belah pihak atau lebih untuk dijadikan suatu akta perjanjian yang notariil dan tidak dibawah tangan. Isi dari akta perjanjian tersebut merupakan kehendak atau keinginan para pihak yang menghadap kepada Notaris, bukan kehendak dari Notaris.⁶⁶

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat *relaas* atau menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri, didalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan dan dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris (sebagai pejabat umum). Akan tetapi akta Notaris dapat juga berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan Notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta autentik. Akta sedemikian dinamakan akta yang dibuat di hadapan (*ten overtaan*) Notaris”⁶⁷

⁶⁶ Sumini & Amin Purnawan, 2017, “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, *Jurnal Akta Sinta²* Vol 4, No. 4, hal. 2. url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2498/1862> diakses pada tanggal 20 Juli 2024 jam 16.21 WIB.

⁶⁷ Lumban I, *Op.Cit*, hal. 51.

3. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Kekuatan pembuktian suatu akta memuat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan saat akta tersebut dibuat, aspek-aspek tersebut berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu sebagai berikut:⁶⁸

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formil (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus 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 pembuatan akta. Jika ada pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.⁶⁹

⁶⁸ Habib Adjie II, *Op. Cit*, hal. 72.

⁶⁹ *Ibid*, hal. 73.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*)

Kepastian tentang materi yang termuat dalam suatu akta sangat penting, bahwa 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 (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.⁷⁰

⁷⁰ *Ibid.*

4. Tanggung Jawab Notaris

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 autentik, 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 autentik dan akta autentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna.

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik 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 autentik itu pada pokoknya dianggap benar.

Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta autentik dalam arti Verlijden, yaitu menyusun, membacakan dan menandatangi dan Verlijken dalam arti membuat akta dalam bentuk

yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdata, tetapi juga berdasarkan ketentuan terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN, yaitu adanya kewajiban terhadap Notaris untuk memberi pelayanan sesuai 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.

Notaris atas kesalahan proses pembuatan akta autentik dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata yaitu Notaris dapat dikenakan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas kesalahannya. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana yaitu Notaris dapat dipidana jika kesalahannya dikategorikan sebagai tindak pidana, seperti pemalsuan akta. Terakhir Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi yaitu Notaris dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris, seperti teguran, pembekuan jabatan, atau pemberhentian.

Undang undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap Undang undang Jabatan Notaris. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (Pasal 84) Undang-undang Jabatan Notaris. Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan

hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 85) Undang-undang Jabatan Notaris.

Kesalahan yang dapat menyebabkan notaris dimintai pertanggungjawaban termasuk kesalahan prosedur yaitu melakukan pembuatan akta autentik tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya. Kesalahan materiil yaitu Membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan fakta atau keadaan yang sebenarnya. Kesalahan formal yaitu membuat akta autentik yang tidak memenuhi syarat formalitas, seperti tidak lengkapnya tanda tangan, stempel, atau tanggal.

5. Profesionalisme Dalam Perspektif Islam

Belum ada pembahasan khusus terkait kesalahan proses pembuatan akta oleh notaris dalam hukum islam. Akan tetapi, ada ketetuan yang bisa dijadikan landasan larangan terhadap tindakan kesalahan pembuatan akta yang didasari oleh kebohongan. Karena hukum islam adalah merupakan hukum yang dibangun berdasarkan pemahaman manusia atas nash Al-Qur'an maupun As-Sunnah, untuk mengatur kehidupan manusia secara universal.⁷¹

Terdapat sejumlah ayat dalam Al-Quran yang melarang dengan tegas untuk tidak berbuat dusta (Al-Kitzb). Secara etimologis, Al-Kitzb difahami sebagai lawan kata dari As-Shidiq. Dalam surat An-Nahl ayat 116 :

وَلَا تَقُولُوا إِلَيْنَا تَصِيفُ الْكَذِبِ هَذَا حَلْلٌ وَهَذَا حَرَامٌ لِتَفْتَرُوا
 عَلَى اللَّهِ الْكَذِبُ إِنَّ الَّذِينَ يَفْتَرُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبُ لَا يُفْلِحُونَ

Artinya:

“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.” (QS. An-Nahl Ayat 116).



⁷¹ Said Agil Husin Al-Munawar, 2004, Hukum Islam dan Pluralitas Sosial, Penamadani, Cetakan 1, Jakarta, hal. 6.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Proses Pembuatan Akta Autentik

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 autentik, 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 autentik dan akta autentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna.

Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik 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 autentik itu pada pokoknya

dianggap benar.

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

Notaris atas kesalahan proses pembuatan akta autentik dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata yaitu Notaris dapat dikenakan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas kesalahannya. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana yaitu Notaris dapat dipidana jika kesalahannya dikategorikan sebagai tindak pidana, seperti pemalsuan akta. Terakhir Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi yaitu Notaris dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris, seperti teguran, pembekuan jabatan, atau pemberhentian.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, dimana artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran tersebut dalam Undang-undang Jabatan

Notaris, juga harus memenuhi rumusan dalam KUHPidana. Pemeriksaan kepada notaris harus dapat dibuktikan kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut secara intelektual, dalam hal ini kekuatan logika hukum sangat diperlukan dalam proses pemeriksaan notaris.⁸⁴

Undang undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap Undang undang Jabatan Notaris. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (Pasal 84) Undang-undang Jabatan Notaris. Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 85) Undang- undang Jabatan Notaris.

Kesalahan yang dapat menyebabkan notaris dimintai pertanggungjawaban termasuk kesalahan prosedur yaitu melakukan pembuatan akta autentik tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya. Kesalahan materiil yaitu Membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan fakta atau keadaan yang sebenarnya. Kesalahan formal yaitu membuat akta autentik yang tidak memenuhi syarat formalitas, seperti tidak lengkapnya tanda tangan, stempel, atau tanggal.

⁸⁴ Wawancara dengan notaris Kab. Bandung Barat M. Rizki, Tanggal 11 Januari 2025.

Majelis Pengawas Notaris berwenang untuk melakukan pemeriksaan terhadap dugaan kesalahan notaris. Jika kesalahan notaris dikategorikan sebagai tindak pidana, maka akan diproses melalui peradilan di pengadilan.

Untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta autentik, notaris diwajibkan untuk selalu berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus memahami dengan baik peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tugasnya, termasuk Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pembuatan akta autentik. Notaris harus selalu mengikuti perkembangan hukum dan meningkatkan pengetahuan serta keterampilannya melalui pendidikan dan pelatihan.

Implikasi hukum mengenai kebatalan dan pembatalan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut :

1. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta notaris dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan

atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.⁷²

Awal pembuatan akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan, di mana kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya.

Akta notaris harus memuat adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap atau isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

⁷² Habib Adjie II, *Op. Cit.*, hal. 173.

Dasar utama dalam pembuatan akta Notaris yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak yang mengahadap. Jika tidak ada keinginan dari para pihak, maka Notaris tidak akan pernah membuat akta tersebut. Penghadap yang datang di hadapan seorang Notaris, meminta agar suatu tindakan atau perbuatan hukumnya diformulasikan menjadi akta autentik sesuai dengan apa yang menjadi kewenangan Notaris, selanjutnya Notaris membuatkan akta atas permintaan atau keinginan dari para penghadap tersebut. Dalam pembuatan akta tersebut, para pihak datang dengan kesadaran sendiri dan menyampaikan keinginannya di hadapan Notaris, untuk selanjutnya dituangkan ke dalam akta Notaris sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Notaris tidak mungkin membuat akta jika tidak ada permintaan dari para pihak.⁷³

Seseorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang ditaruh dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros, selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tentang syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu:

⁷³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2018, *Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris*, Makalah, disampaikan pada acara BelajarBareng Alumni, Surabaya, Universitas Narotama.

- a. Penghadap paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.
- b. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejakada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

2. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Akta notaris batal demi hukum apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta notaris tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi.

Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal

demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan dalam undang-undang yaitu sebagai berikut:

- a. Pelanggaran Pasal 16 Ayat (1) Huruf I Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berupa tidak membuat daftar wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
- b. Pelanggaran Pasal 16 Ayat (1) Huruf K Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tentang cap/stempel notaris.
- c. Pelanggaran Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tentang penandatangan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.
- d. Pelanggaran Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur larangan perubahan isi akta.
- e. Pelanggaran Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tempat

perubahan isi akta.

- f. Pelanggaran Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur pencoretan kata, huruf dan angka.
- g. Pelanggaran Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur kewenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.

3. Akta Notaris Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di Bawah Tangan

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena :

- a. Cacat dalam bentuknya meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.
- b. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan.
- c. Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan.

Ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu yang menyebutkan jika dilanggar oleh notaris, sehingga akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yaitu:⁷⁴

- a. Melanggar Pasal 16 Ayat (1) Huruf I Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Melanggar Pasal 16 Ayat (7), Ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c. Melanggar Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- d. Melanggar Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁷⁴ Habib Adjie, 2017, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan ke-4, Reflika Aditama, Bandung, hal. 81-82 (Selanjutnya disebut Habib Adjie III).

Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan mulai berlaku sebagai akta dibawah tangan selama belum ada putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta notaris tersebut menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka akibat hukum terhadap akta yang dalam proses pembuatannya mengandung unsur penipuan adalah terhadap akta notaris tersebut dapat dibatalkan sebab tidak adanya kesepakatan dalam pembuatan akta tersebut. Akta notaris harus memuat adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secarategas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap atau isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

Seorang notaris bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya. Untuk itu notaris dituntut untuk selalu teliti dan berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana dinyatakan pada

Pasal 65 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Apabila seorang notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta maka dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadapnya. Sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian yang telah dibuat oleh notaris tersebut. Dimana di atur dalam KUH Perdata Pasal 1869 bahwa jika pihak yang membuat akta tidak berwenang atau akta tersebut mengandung cacat dalam bentuknya atau tidak cakapnya pejabat umum yang membuat akta maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik. Seorang notaris dalam menjalankan profesinya, tidak sekedar dibatasi oleh norma-norma hukum atau norma-norma kesusilaan yang berlaku secara umum, tetapi juga harus patuh terhadap ketentuan-ketentuan etika profesi yang diatur dalam kode etik profesi.⁷⁵

1. Akibat Hukum terhadap Jabatan Notaris

a. Penjatuhan Sanksi Etik

Secara administratif, instrument penegakan hukum dalam undang-undang 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:

- 1) 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 tidak hormat.⁷⁶

- 2) Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat.⁷⁷
- 3) Menteri, berupa pemberhentian dengan tidak hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

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

- a. Pemberhentian sementara, di mana notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, karena:
 - 1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
 - 2) Berada dibawah pengampuan.
 - 3) Melakukan perbuatan tercela, yaitu melakukan perbuatan yang bertentangan dengan agama, norma kesusilaan dan norma adat (pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan).
 - 4) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan (pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan).

⁷⁵ Wawancara M. Rizky. Selaku Notaris Kabupaten Bandung Barat. Tanggal 9 Januari 2025.

⁷⁶ Pasal 73 Ayat (1) Butir E Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

⁷⁷ Pasal 77 Butir C Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

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

- a. Pemberhentian sementara, di mana notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, karena:
 - 1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
 - 2) Berada dibawah pengampuan.
 - 3) Melakukan perbuatan tercela, yaitu melakukan perbuatan yang bertentangan dengan agama, norma kesusilaan dan norma adat (pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan).
 - 4) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan (pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan).
- b. Pemberhentian dengan hormat, dimana notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena :
 - 1) Meninggal dunia.
 - 2) Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun.
 - 3) Permintaan sendiri.
 - 4) 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

- 5) Merangkap jabatan yaitu merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau jabatan lain yang dilarang dirangkap dengan jabatan notaris.
- c. Pemberhentian tidak hormat, di mana notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh menteri atas usul majelis pegawas pusat apabila:
- 1) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - 2) Berada dibawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
 - 3) Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris, seperti berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba dan berzina.
 - 4) Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan, yaitu tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan.
 - 5) 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.

Kesimpulannya penerapan sanksi dari kelima sanksi administratif yang ada, yaitu teguran lisan, teguran tertulism pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat tidak dijelaskan apakah penerapannya dilakukan secara berurutan muali dari teguran lisan terlebih dahulu dan terakhir pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasarkan peraturan diluar UUJN, bagi notaris yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi yang diatur dalam kode etik notaris. Sanksi menurut kode etik notaris yaitu suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketataan dan disiplin anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris dalam menegakkan kode etik dan disiplin organisasi.⁷⁸

Sanksi yang dapat dikenakan terhadap notaris yang melakukan pelanggaran diatur oleh kode etik notaris, yaitu teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, dan *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.⁷⁹ Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota.

⁷⁸ Pasal 1 Angka (12) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

⁷⁹ Pasal 6 Kode Etik Notaris.

b. Penjatuhan Sanksi Hukum

Sanksi hukum pidana tidak diatur dalam undang-undang jabatan notaris, namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. Undang-Undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap undang-undang jabatan notaris sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan.

Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi berupa teguran hingga pemberhentian tidak hormat. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda maupun kurungan bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara. Unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi perbuatan (manusia), memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, dan bersifat melawan hukum.

Pelanggaran materiil profesi Notaris pasal pidana yang dapat dikenakan adalah dengan tuduhan tindak pidana pemalsuan surat. Tindak pidana ini dapat dikenakan kepada Notaris dengan ancaman maksimal 6 (enam) tahun penjara. Unsur yang terkandung dalam pasal tersebut untuk menjerat seorang notaris ke penjara, minimnya harus terkandung beberapa unsur yakni pemalsuan dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, dan pemakaian

akta/surat dibuat dengan seolah-olah benar isinya dan tidak dipalsukan. Namun pada praktiknya, tindakan profesi Notaris dalam pemalsuan akta jarang kita temukan hingga Notaris tersebut masuk penjara. Realitanya, Notaris tersebut kemudian sebelum dijadikan terhukum dalam suatu sidang, lembaga notaris setelah mendengar kabar biasanya langsung mengambil alih tugas.

Notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata apabila perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau pihak ketiga. Akta notaris yang mengandung cacat hukum itu menjadi bukti ketidakprofesionalan dari Notaris yang membuat, dan sebagai konsekuensinya notaris yang bersangkutan wajib bertanggung jawab.

c. Berkurangnya Kepercayaan Masyarakat Terhadap Jabatan Notaris

Notaris sebagai pejabat umum, sekaligus pula sebagai sebuah profesi, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris seyogyanya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan. Tidak dapat dibayangkan bila notaris justru menjadi sumber masalah bagi hukum akibat akta autentik yang dibuatnya dipertanyakan kredibilitasnya oleh masyarakat.

Kepercayaan masyarakat terhadap Notaris adalah juga merupakan kepercayaan masyarakat terhadap akta yang dibuatnya, itulah sebabnya mengapa jabatan notaris sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan. Kepercayaan pemerintah sebagai instansi yang mengangkat dan memberhentikan Notaris sekaligus pula kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris. Fakta saat

ini, cukup banyak notaris yang seharusnya memberikan kepastian hukum akan tetapi malah melakukan pelanggaran. Selain itu masyarakat juga menderita kerugian sebagai akibat dari kelalaian pembuatan akta tersebut yaitu berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap jabatan notaris sehingga menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Padahal jabatan notaris diperoleh atas dasar kepercayaan yang diberikan pemerintah dan masyarakat.⁸⁰

Notaris yang melanggar aturan dalam UUJN tentunya akan diberikan sanksi. Sanksi adalah suatu paksaan yang dapat membuat pelanggarnya menyadari bahwa tindakan atau perbuatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sanksi yang ditujukan kepada Notaris selain agar Notaris melaksanakan jabatannya sesuai dengan UUJN, juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga bertujuan untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena dengan adanya pelanggaran yang dilakukan Notaris dapat mengurangi rasa kepercayaan masyarakat terhadap Notaris.

⁸⁰ Varia Peradilan, *Majalah Hukum Bulanan*, Tahun IV, 28 November 1988, hal. 154.

Hukum jika ingin mengembalikan kepercayaan kepada peranan hukum sebagai sarana penertiban masyarakat, sarana pembangunan dan sarana keadilan masyarakat, maka nilai-nilai tersebut di atas harus dicerminkan oleh norma-norma hukum nasional dan harus diperlihatkan oleh pejabat-pejabat lembaga-lembaga hukum, seperti tersebut di halaman di atas termasuk juga para pengacara, notaris dan konsultan hukum. Sehingga hanya manakala masyarakat merasakan, bahwa hasil kerja dan perilaku para penegak hukum benar-benar sesuai dengan isi dan peraturan hukum yang tersurat maupun tersirat, serta sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta benar-benar diterapkan oleh setiap insan aparat negara dan penegak hukum, barulah secara berangsur-angsur kepercayaan masyarakat akan kembali kepada hukum dan lembaga hukum. Selain itu, perilaku setiap penegak hukum dan pengambil keputusan, maupun setiap pegawai negeri yang harus melayani masyarakat harus bersikap sopan dan santun, objektif, adil, terbuka, menepati janji, termasuk para panitera, hakim, polisi, jaksa, notaris dan pengacara.⁸¹

⁸¹ P.A.F Lamintang, 1991, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 83.

B. Pencegahan Kesalahan Dalam Proses Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai proses pembuatan akta autentik yang harus dilakukan oleh notaris dengan cermat dan teliti. Kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik dapat mengakibatkan akta tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Berikut adalah beberapa jenis kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 :

1. Kesalahan terkait pihak yang hadir

Ketidakhadiran pihak yang berkepentingan. Akta autentik harus dibuat dengan kehadiran para pihak yang berkepentingan dan cakap hukum. Ketidakhadiran salah satu pihak dapat menyebabkan akta menjadi cacat hukum.

Ketidakmampuan hukum pihak yang hadir. Apabila salah satu pihak yang hadir dalam pembuatan akta autentik ternyata tidak cakap hukum, seperti karena di bawah umur atau dalam pengampuan, maka akta tersebut dapat batal demi hukum.

Akta merupakan nyawanya notaris sehingga penandatanganan harus dilakukan dihadap notaris atau menghadap notaris. Mengirimkan akta tanpa adanya notaris merupakan hal yang sangat dihindari dan berbahaya bagi notaris. Apabila diketahui klien sedang sakit maka dapat dilakukan penjadwalan

kembali atau dapat dilakukan pengecekan kondisi dari klien apakah memungkinkan untuk melakukan tanda tangan, mendengarkan penjelasan dari notaris, dan membaca akta sehingga perlu dilakukan konfirmasi ke dokter yang berkaitan.⁸²

2. Kesalahan terkait objek akta

Objek akta yang tidak jelas atau tidak pasti. Akta autentik harus memuat objek akta yang jelas dan pasti, sehingga tidak menimbulkan keraguan di kemudian hari.

Objek akta yang bertentangan dengan hukum. Akta autentik tidak boleh memuat objek akta yang bertentangan dengan hukum, seperti objek yang dilarang diperjualbelikan.

3. Kesalahan terkait isi akta

Isi akta yang tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak. Akta autentik harus memuat isi yang sesuai dengan kesepakatan para pihak yang hadir. Apabila terdapat perbedaan antara isi akta dengan kesepakatan para pihak, maka akta tersebut dapat batal demi hukum.

⁸² Wawancara dengan Notaris Boyolali Sri Wahyuni, Tanggal 11 Januari 2025.

Isi akta yang tidak lengkap. Akta autentik harus memuat semua informasi yang penting dan diperlukan, seperti identitas para pihak, objek akta, tanggal pembuatan akta, dan lain sebagainya. Kekurangan informasi penting dalam akta dapat menyebabkan akta menjadi cacat hukum.

4. Kesalahan terkait formalitas akta

Akta tidak dibuat sesuai dengan format yang ditentukan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan terkait lainnya mengatur format baku untuk pembuatan akta autentik. Ketidaksesuaian format akta dengan ketentuan yang berlaku dapat menyebabkan akta menjadi cacat hukum.

Tanda tangan notaris dan/atau para pihak yang tidak lengkap. Akta autentik harus ditandatangani oleh notaris dan para pihak yang berkepentingan. Ketidaklengkapan tanda tangan dapat menyebabkan akta menjadi cacat hukum.

5. Kesalahan terkait protokol notaris

Tidak adanya pencantuman akta dalam protokol notaris. Setiap akta autentik yang dibuat oleh notaris harus dicantumkan dalam protokol notaris.

Protokol notaris yang tidak sesuai dengan ketentuan. Protokol notaris harus dibuat dan disimpan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik dapat

menimbulkan berbagai konsekuensi seperti akta menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, para pihak dapat dirugikan secara finansial dan/atau non-finansial, Notaris dapat dikenai sanksi disiplin, administratif, dan/atau pidana.

Mencegah terjadinya kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik, Notaris harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan terkait lainnya. Notaris harus selalu berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya. Notaris harus membuat akta autentik dengan lengkap, jelas, dan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Notaris harus menyimpan protokol notaris dengan baik dan rapi. Masyarakat yang ingin membuat akta autentik perlu memastikan bahwa Notaris yang dipilihnya adalah Notaris yang profesional dan terpercaya. Para pihak sebelum menandatangani akta autentik, harus membaca dengan cermat isi akta tersebut dan memastikan bahwa isi akta tersebut sesuai dengan kesepakatan. Apabila terdapat keraguan, para pihak dapat berkonsultasi dengan ahli hukum untuk mendapatkan penjelasan lebih lanjut.

Cara menghindari kesalahan proses sebagai notaris diwajibkan untuk teliti sehingga tidak terjadi kesalahan proses serta kembali memastikan dokumen-dokumen tersebut sesuai dengan aslinya, maka dari itu klien wajib membawa dokumen asli saat melakukan penandatanganan.⁸³

⁸³ Wawancara dengan Notaris Boyolali Sri Wahyuni, Tanggal 11 Januari 2025.

C. Analisa Dari Studi Kasus Putusan PT Nomor 166/PDT/2018/PT YYK

Kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik ada dalam salah satu putusan pengadilan nomor 166/PDT/2018/PT YYK dengan kronologi penggugat (Nyonya EP) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama EP (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003.

Kejadian bermula pada sekitar awal tahun 2008 Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 dipinjam oleh Tergugat III (SRI), Tergugat III merupakan rekan bisnis dari Penggugat oleh karenanya Penggugat percaya kepada Tergugat III dan memberikan izin kepada Tergugat III untuk meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1766. Tujuan Tergugat III meminjam Sertifikat milik Penggugat tersebut dengan maksud mencari pinjaman dana kepada Tergugat II (Tuan SA) dengan jaminan tanah milik Penggugat. Bahwa Tergugat III meminjam sejumlah uang kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat serta Penggugat diberikan janji “iming-iming” oleh Tergugat III yang intinya apabila sudah ada pencairan dari Tergugat II maka Penggugat akan diberikan sejumlah dana oleh Tergugat III, karena bujuk rayu dan janji “iming-iming” dari Tergugat III tersebut, Penggugat menyetujui permintaan dari Tergugat III yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik Penggugat tersebut. Penggugat kemudian membuat

akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT (Turut Tergugat I) yang mana akta tersebut Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II untuk melakukan hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1766. Dalam akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT (Turut Tergugat I) Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat II melalui kuasanya Tergugat I (NOOR) dengan harga Rp. 14.000.000. Bahwa setelah pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT (Turut Tergugat I), Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat II; Bahwa dikarenakan Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana kepada Penggugat atas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III maka Penggugat meminta pengembalian sertifikat milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II tersebut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut tergugat II). Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II ternyata berada di penguasaan Tergugat II, walaupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II dalam penguasaan Tergugat

II akan tetapi pada fakta atau kenyataannya, Penggugat beserta keluarga mereka tetap dan atau selalu tinggal di obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II. Tergugat I (NOOR) merupakan seseorang yang digunakan untuk membuat suatu simulasi hubungan hukum yang di pakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II serta dengan Adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT merupakan suatu “akta simulasi”, sebagai suatu akibat atas adanya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II. Akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT merupakan akta simulasi akibat adanya hubungan hukum hutang piutang diantara Tergugat II dengan Tergugat III. Kesepakatan yang terjadi di dalam pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT adalah diluar kehendak Para pihak secara bebas. Bahwa atas adanya hal tersebut, penggugat merasa terancam haknya yang di sadari dengan ditanda tanganinya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT atas obyek tanah milik Penggugat.

Perbuatan tergugat II dapat dikatakan pula suatu Penyalahgunaan Keadaan ("*Undue Influence*" atau "*misbruik van omstandigheden*") yang dikenal dalam hukum perdata. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang menggerakaan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang dihadap orang tersebut. Tergugat I sebagai Pihak kreditur dalam suatu perjanjian-peminjam uang dengan bunga yang tinggi telah memanfaatkan keadaan penggugat/debitur yang berada posisi lemah dimana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang sangat mendesak, sehingga terpaksa menyetujui bunga yang ditetapkan oleh kreditur, sehingga pada akhirnya kehendaknya tergerak oleh tergugat II untuk membuat suatu kesepakatan dalam bentuk akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT.

Rangkaian peristiwa/fakta yang telah terjadi mengenai hubungan hukum yang ada, maka akan terlihat sangat jelas timbulnya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT merupakan suatu akibat dari adanya hubungan hukum utama, yaitu hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II dan dapat dikategorikan sebagai suatu "akta simulasi". Hubungan hukum jual beli atas obyek milik penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama

EP sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 merupakan suatu perjanjian simulasi yang di buat oleh Notaris melalui kewenangannya dalam membuat suatu akta autentik. Secara nyata tidak ada kehendak ataupun kesepakatan jual beli di awal, tidak pernah ada proses jual beli tanah secara tunai, terang dan riil, tidak pernah ada pembayaran dari pembeli mengenai harga yang di sepakati secara lunas, tidak pernah di terima oleh penjual nilai pembayaran secara tunai, transfer maupun berupa cek/giro, tidak pernah ada penyerahan obyek, yang secara de facto pemilik/ Penggugat dan seluruh keluarga besarnya hingga saat ini tetap tinggal di obyek tersebut. Notaris juga harusnya menyadari hal ini karena nominal jual belinya juga tidak wajar sangat murah sekali hanya Rp. 14.000.000,- sehingga disini notaris juga menjadi turut tergugat.

Hasil keputusannya gugatan diterima dan mengabulkan gugatan seluruhnya. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama EP (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933 / Wonokromo / 2003, menyatakan essenselia kesepakatan dari perbuatan hukum yang terjadi diantara Tergugat II dengan Tergugat III adalah perbuatan hukum hutang piutang, menyatakan BATAL atau TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM hubungan jual beli antara Penggugat

sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT, menyatakan BATAL atau TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM terhadap akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT, memerintahkan tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kembali akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul RAT kepada penggugat sebagai pemiliknya yang sah. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II guna menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat yang saat ini atas nama Tergugat II sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 menjadi atas nama EP.

Putusan tersebut apabila ditinjau dari segi kepastian hukum sudah mencerminkan adanya suatu kepastian hukum. Kepastian hukum bermakna bahwa dalam setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan jelas mengenai kalimat-kalimat yang terkandung di dalamnya tidak mengakibatkan terjadinya penafsiran yang berbeda-beda. Sehingga mampu mengakibatkan adanya perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum.

Prakteknya banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga muncul penafsiran yang berbeda-beda pula yang selanjutnya mengarah kepada ketidakpastian hukum.⁸⁵

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang- Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁸⁶

Notaris sering dijadikan atau didudukkan sebagai tergugat oleh pihak lainnya, yang merasa bahwa tindakan hukum yang dilakukannya tersebut dalam akta dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan hukum notaris bersama-sama pihak lain yang juga tersebut dalam akta. Dalam konteks hukum kenotariatan, tugas notaris hanyalah memformulasikan keinginan para penghadap ke dalam bentuk akta autentik, dengan memperhatikan hukum yang berlaku. Berdasarkan substansi tersebut, maka sudah jelas apabila akta yang dibuat oleh notaris tersebut bermasalah oleh para pihak sendiri, maka notaris tidak perlu dilibatkan dalam hal ini, karena notaris bukanlah pihak dalam akta.⁸⁷

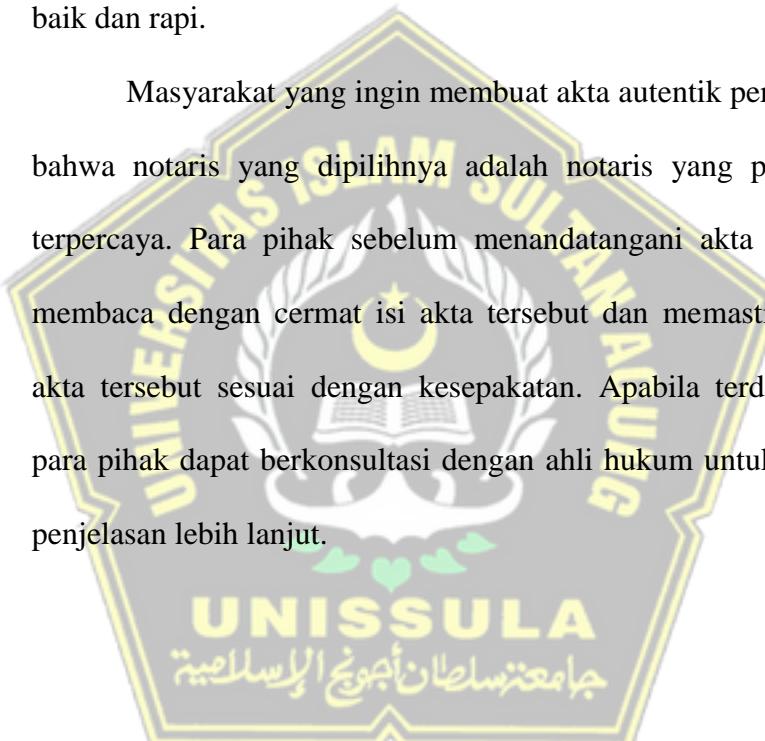
⁸⁵ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

⁸⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hal.158.

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Notaris Kabupaten Sumedang Rieva tanggal 11 Januari 2025.

Pencegahan terhadap hal ini agar notaris tidak dijadikan tergugat maka Notaris harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan terkait lainnya. Notaris harus selalu berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya. Notaris harus membuat akta autentik dengan lengkap, jelas dan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Menyimpan protokol Notaris dengan baik dan rapi.

Masyarakat yang ingin membuat akta autentik perlu memastikan bahwa notaris yang dipilihnya adalah notaris yang profesional dan terpercaya. Para pihak sebelum menandatangani akta autentik harus membaca dengan cermat isi akta tersebut dan memastikan bahwa isi akta tersebut sesuai dengan kesepakatan. Apabila terdapat keraguan, para pihak dapat berkonsultasi dengan ahli hukum untuk mendapatkan penjelasan lebih lanjut.



⁸⁷ Hasil wawancara dengan Notaris Kabupaten Sumedang Rieva tanggal 11 Januari 2025.

C. Contoh Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

SHAZA REFA YUHANA

DAERAH KERJA : KABUPATEN BANTUL

SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :
5-XI-1996

Tanggal 3 Juni 1996

Jl. Pleret Nomor : 2, Bantul, Telp. (0274) 8448XXX Fax. (0274) 8315XXX

AKTA JUAL BELI

No : 141/2008 40 / 2021

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin tanggal 20 (dua puluh) Bulan Juni
Tahun 2008 (dua ribu delapan), -----
ua ribu dua punun satu), -----

hadir dihadapan Saya, **SHAZA REFA YUHANA, Sarjana Hukum** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 3 Juni 1996, nomor : 5-XI-1996, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Bantul, dan berkantor di Jalan Pleret nomor : 2, Bantul, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya EP, lahir di Bantul, pada tanggal 11-04-1988 (sebelas April seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Sambirejo KG RT.02 RW 01 Desa Prenggan, Kecamatan Kotagede, Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 5101101104884201. Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini menurut keterangannya telah mendapat persetujuan dari suaminya DD, Lahir di Yogyakarta, pada tanggal 01-06-1979 (satu Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan), Pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di Sambirejo KG RT.02 RW 01 Desa Prenggan, Kecamatan Kotagede, Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 5101100106794201, yang turut menghadap kepada saya, dengan turut serta menandatangani akta ini sebagai bukti persetujuan Selaku Penjual. Untuk selanjutnya disebut sebagai :-----

----- **PIHAK PERTAMA.** -----

II. Tuan SA, lahir di Bantul, pada tanggal 10-05-1985 (sepuluh Mei seribu sembilan ratus delapan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Potorono No. 54, Kabupaten Bantul. Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 5101101005854202.-----

- Selaku **Pembeli**, untuk selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK KEDUA.** -----

Para penghadap dikenal oleh Saya, Pejabat.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik Nomor : **1766**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Surat Ukur** tanggal 22 Januari 2008, Nomor : 0933/Wonokromo/2003, seluas 264 m² (dua ratus enam puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.05.01.04966 dan Nomor Obyek Pajak Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (NOP SPPT-PBB) : 33.74.050.001.007.0134.0 -----
- . terletak di : -----
 - Propinsi : DIY; -----
 - Kabupaten : Bantul; -----
 - Kecamatan : Pleret; -----
 - Kelurahan : Wonokromo; -----
 - Jalan : Pleret No. 2. -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. **14.000.000,-** (empat belas juta rupiah). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya

uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

Pasal 4 -----

Penjual dengan ini menjamin kepada pembeli bahwa identitas penjual adalah benar adanya dan penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar, maka semuanya itu menjadi tanggung jawab penjual dan membebaskan pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.

----- **Pasal 5** -----

Pihak pertama dan pihak kedua dengan ini menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada kewajiban pembayaran pajak yang harus dibayar, maka segala kewajiban pembayaran pajak tersebut ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pihak yang bersangkutan.

----- **Pasal 6** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Bantul.

----- **Pasal 7** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh masing-masing pihak.

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Tuan **DEDIYANSAH**, lahir di Semarang, pada tanggal 04 September 1983, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Bantul, Perum Korpri Blok AII/12, Rukun Tetangga 001, Rukun

Warga 009, Kelurahan Pleret, Kecamatan Bantul, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 33.7410.040983.0003; -----

2. Nyonya **Vany Agustin**, lahir di Semarang, pada tanggal 08 April 1995, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Bantul, Kirana Garden Residence C16, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 009, Kelurahan Potorono, Kecamatan Bantul, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 33.7414.480495.0001 -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

EP**DD****SA**

Saksi

Saksi

ttd

ttd

DEDIYANSYAH**VANY AGUSTIN****MARIS SUSANTO****SRI MARYANA IN**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNISSULA

جامعة سلطان احمد الإسلامية

Cap & ttd

SHAZA REFA YUHANA

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Tanggung jawab notaris atas kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Secara umum, notaris bertanggung jawab atas kelalaian atau kesengajaan dalam melaksanakan tugasnya, termasuk dalam pembuatan akta autentik. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata yaitu Notaris dapat dikenakan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas kesalahannya. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana yaitu Notaris dapat dipidana jika kesalahannya dikategorikan sebagai tindak pidana, seperti pemalsuan akta. Terakhir Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi yaitu Notaris dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris, seperti teguran, pembekuan jabatan, atau pemberhentian.
2. Pencegahan terjadinya kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik Notaris harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan terkait lainnya. Notaris harus selalu berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya. Notaris harus membuat akta autentik dengan lengkap, jelas dan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Menyimpan protokol

Notaris dengan baik dan rapi. Masyarakat yang ingin membuat akta autentik perlu memastikan bahwa notaris yang dipilihnya adalah notaris yang profesional dan terpercaya. Para pihak sebelum menandatangani akta autentik harus membaca dengan cermat isi akta tersebut dan memastikan bahwa isi akta tersebut sesuai dengan kesepakatan. Apabila terdapat keraguan, para pihak dapat berkonsultasi dengan ahli hukum untuk mendapatkan penjelasan lebih lanjut.

3. Hubungan hukum jual beli atas obyek milik penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama EP sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 merupakan suatu perjanjian simulasi yang di buat oleh Notaris melalui kewenangannya dalam membuat suatu akta autentik. Secara nyata tidak ada kehendak ataupun kesepakatan jual beli di awal, tidak pernah ada proses jual beli tanah secara tunai, terang dan riil, tidak pernah ada pembayaran dari pembeli mengenai harga yang di sepakati secara lunas, tidak pernah di terima oleh penjual nilai pembayaran secara tunai, transfer maupun berupa cek/giro, tidak pernah ada penyerahan obyek, yang secara de facto pemilik/ Penggugat dan seluruh keluarga besarnya hingga saat ini tetap tinggal di obyek tersebut. Notaris juga harusnya menyadari hal ini karena nominal jual belinya juga tidak wajar sangat murah sekali hanya Rp. 14.000.000,- sehingga disini notaris juga menjadi turut

tergugat. Hasil keputusannya gugatan diterima dan mengabulkan gugatan seluruhnya. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama EP (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933 / Wonokromo / 2003

B. SARAN

1. Sebaiknya bagi lembaga Majelis Pengawas Notaris agar memberikan sanksi yang tegas dan berat bagi Notaris yang terbukti dengan sengaja melakukan kesalahan dalam proses pembuatan akta autentik.
2. Seharusnya bagi Notaris dalam membuat Akta Autentik haruslah selalu berpedoman kepada Undang Undang Jabatan Notaris maupun Peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang Akta Autentik, Notaris dapat memahami syarat formil maupun materil dalam pembuatan Akta Autentik, dan selalu berlandaskan pada norma-norma yang hidup dalam masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

QS. An-Nahl Ayat 116.

Buku-buku

A. Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung, (2009), *Panduan Bantuan Hukum Indonesia*, Jakarta: YLBHI & PSHK.

Adjie, Habib, (2018), *Hukum Notaris Indonesia “Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”*, Cetakan Kelima Bandung: PT. Refika Aditama.

-----, (2017), *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan keempat, Bandung: PT. Refika Aditama, Bandung.

-----, (2008), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama.

Afandi, Alfi, (2004), *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta: Rineka Cipta.

Al-Munawar, Said Agil Husin, (2004), *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Jakarta: Penamadani, Cetakan I.

Anand, Ghansham, (2018), *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, cetakan kesatu, Jakarta: Prenadamedia Group.

Ashofia, Burhan, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Azheri, Busyra, (2011), *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta: Raja Grafindo Pers.

Boediarto, Ali M., (2005), *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta: Swa Justitia.

Hadjon, Philipus M., (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.

Hariri, Wawan Muhwan, (2012), *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.

Ibrahim, Jhonny, (2006), *Teori dan Metodelogi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing.

Lamintang, P.A.F., (1991), *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Bandung: Mandar Maju.

Muhammad Abdulkadir, (2010), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Hans Kelsen, (2006), *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum*, Bandung: Murni Nuansa & Nusa Media.

-----, (2007), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia.

Kie, Tan Thong, (2000), *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.

M. Harahap Yahya, (2008), *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Ketujuh, Jakarta: Sinar Grafika.

Marzuki, Peter Mahmud, (2011), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media.

Mulyoto, (2012), *Kriminalisasi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perseroan Terbatas (PT)*, Yogyakarta: Cakrawala Media.

Nisya Rifiani dan Hartanti Sulihandari, (2013), *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta: Dunia cerdas.

Prajitno, Andi, (2010), *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya: Putra Media Nusantara.

R. Soesanto, (1982), *Tugas, Kewajiban dan hak-hak Notaris Wakil Notaris (sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta.

R.Soegondo, (1991), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Ridwan HR., (2006), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Salim H.S., (2015), *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sjaifurrachman & Habib Adjie, (2011), *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.

Soekanto, Soerjono, (2006), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya

Sugiyono, (2016), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabet.

Sutopo HB, (2002), *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press.

Syahrani, Riduan, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Tedjosaputro Liliana, (1995), *Etika Profesi Notaris (Dalam Penegakan Hukum Pidana)*, Yogyakarta: Bigraf Publishing.

Tobing, Lumban, (1999), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga

Victor M.S., (1992), *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Rineka Cipta

Jurnal, Majalah, Makalah, Karya Tulis Ilmiah, Tesis

Ayu Riskiana Dinaryanti, (2013), Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan Oleh Notaris, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 3, vol. 1.

Departemen Pendidikan Nasional, (2008), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN. Balai Pustaka.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, (2018), *Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris*, Makalah, disampaikan pada acara Belajar Bareng Alumni, Surabaya: Universitas Narotama.

Mardiyah, 2017, Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Dan larangan Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Acta Comitas*.

Pingkan Sundah, 2014, Tinjauan Yuridis terhadap Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Jabatan Notaris menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2014, *Jurnal Universitas Sam Ratulangi Lex Et Societatis*, Vol. II, No.4.

Selamat Lumban Gaol, 2018, “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang jabatan Notaris”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 8 No. 2.

Sumini & Amin Purnawan, 2017, “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, *Jurnal Akta Sinta*², Vol 4, No. 4.

Teresia Din, Lilik Mulyadi, Udin Nasrudin, (2017), Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuaran Akta Autentik, *Jurnal Penelitian Hukum : Legalitas*, Vol.10 No.2.

Varia Peradilan, *Majalah Hukum Bulanan*, Tahun IV, 28 November 1988.

Valentine Phebe Mowoka, (2014), Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol.II, No.4.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHPidana).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Putusan Pengadilan Nomor 166/PDT/2018/PT YYK.

Internet

<https://suduthukum.com/2016/11/kepastian-hukum-4.html>

<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>