

**BAB III**  
**TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KERUGIAN YANG**  
**DIDERITA PENGGUGAT DALAM AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN**  
**NOTARIS**

**3.1 Tanggung Gugat Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Terkait Tidak Dicantumkannya Kehendak Para Pihak Yang Menghadap**

Pada dasarnya bentuk suatu akta notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstantir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai itu, antara lain kitab undang-undang hukum perdata Indonesia dan Undang-undang jabatan Notaris, Akta akan memiliki suatu karakter yang otentik, jika akta itu mempunyai daya bukti antara para pihak dan terhadap pihak ketiga, sehingga hal itu merupakan jaminan bagi para pihak, bahwa perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.<sup>77</sup>

Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk dapat melaksanakan jabatannya dengan pengaruh yang diharapkan, kuasa dari Negara yang diberikan kepada Notaris memberikan kewenangan kepadanya untuk membuat akta sebagai nilai kepercayaan yang besar, karena itulah akta mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih utama dibandingkan kesaksian dari orang-orang yang diperkuat oleh sumpah. Apabila seorang pejabat yang berwenang membuat suatu akta, maka akta tersebut merupakan suatu akta otentik

---

<sup>77</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1993hlm.120

dan otensitasnya itu bertahan terus bahkan sampai sesudah ia meninggal dunia. Tanda tangannya pada akta tersebut tetap mempunyai kekuatan, walaupun ia tidak dapat lagi menyampaikan keterangan mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta dan jika pejabat tersebut untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta tersebut tetap memiliki kekuatan otensitasnya, tetapi akta-akta tersebut harus telah dibuat sebelum pemberhentian atau pemecatan sementara waktu itu dijatuhkan.

Apabila suatu akta otentik yang berbentuk apapun juga dituduh sebagai barang palsu maka pelaksanaan akta tersebut dapat ditanggguhkan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Dalam hal itu berlaku pada tingkat pertama ketentuan tentang *Actori incumbit probatio* artinya ; “orang yang menuduh sesuatu barang palsu harus dapat membuktikannya”, jika ia mendasarkan tuntutananya terhadap penipuan yang dilakukan, maka ia mengajukan bukti-bukti tentang hal itu harus membuktikan fakta-fakta yang dituduhkannya dan jika ia tidak dapat melakukan hal itu, maka ia kehilangan semua dasar dari tuntutananya dan akta tersebut tetap mempunyai daya bukti dan pihak-pihak harus bersikap yang sama terhadapnya.<sup>78</sup>

Undang-Undang jabatan Notaris dengan tegas menyatakan bahwa suatu akta otentik dapat ditentang berdasarkan kepalsuan, sebagaimana bunyi Pasal 1872 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun kepalsuan tersebut dapat berupa dua macam yaitu :

---

<sup>78</sup>Tan Thong Kie. *Serba-Serbi Praktek Notariat*. Bandung: Alumni, 1987, hlm.18

- a) Pejabat yang melakukan pemalsuan terhadap akta misalnya menguraikan didalam suatu surat wasiat mengenai hibah, yang oleh pewaris tidak diperintahkan kepadanya dan pemalsuan ini disebut pemalsuan intelektual, Pejabat yang memalsukan suatu akta tidak dapat melakukannya dengan cara lain kecuali dengan tujuan jahat.
- b) Orang mengubah isi sesuatu akta setelah akta tersebut dibuat.

Letak kekuatan pembuktian yang istimewa dari suatu akta otentik menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS) suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia sudah tidak memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuatu yang dituliskan, tetapi juga sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS), dimana disebutkan bahwa suatu akta otentik tidak hanya memberikan bukti yang sempurna tentang tentang sesuatu yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada

hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambil mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatangan akta.

Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik, adalah sah sebagai berikut :<sup>79</sup>

- a) Merupakan bukti sempurna/lengkap bagi para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna /lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian yang lain, sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.
- b) Merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga, bukti bebas artinya kebenaran dari isi akta diserahkan pada penilaian hakim, jika dibuktikan sebaliknya.

Dengan dibuatnya akta otentik oleh pihak-pihak yang berkepentingan maka mereka memperoleh bukti tertulis dan kepastian hukum, yang berupa :<sup>80</sup>

- 1) Pihak yang berkepentingan oleh undang-undang dinyatakan mempunyai alat bukti yang lengkap/semurna dan akta itulah telah membuktikan dirinya sendiri, dengan kata lain apabila didalam suatu perkara salah satu pihak mengajukan alat bukti berupa akta otentik, maka hakim dalam perkara itu

---

<sup>79</sup>G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga : Surabaya, 1992, hlm.20

<sup>80</sup> Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2007). hlm. 39-40

tidak boleh memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk menambah alat bukti lain untuk menguatkan akta otentik tadi.

- 2) Akta-akta notaris tertentu dapat dikeluarkan turunan yang istimewanya yaitu dalam bentuk grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti untuk dijalankan.

Berdasarkan uraian dan penjelasan yang telah dikemukakan di atas, fungsi dan kedudukan dari akta notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan istimewa sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian akta otentik demikian juga (termasuk didalamnya) akta notaris adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu dalam pemberian tugas inilah terletak tanda kepercayaan kepada pejabat dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat, sebab apabila tidak demikian untuk apa menugaskan kepada mereka untuk “memberikan keterangan dari segala sesuatu yang mereka saksikan didalam menjalankan jabatan mereka atau untuk meretalir secara otentik segala sesuatu yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris, dengan permintaan agar keterangan-keterangan mereka dicantumkan dalam suatu akta dan menugaskan mereka untuk membuat akta mengenai itu”.<sup>81</sup>

Sebagai mana terjadi kasus dibawah ini :

---

<sup>81</sup> Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2007). hlm. 39-40

Pada awalnya Para ahli waris Amari tidak berniat menjual atau mengalihkan hak atas tanah miliknya tersebut kepada pihak lain, namun pada sekitar awal tahun 2015, Pihak PT. Gunacandra datang menemui ahli waris Amari dan bernegosiasi untuk membeli tanah milik ahli waris Amari. Adapun penawaran yang dilakukan PT. Gunacandra dengan cara tukar menukar tanah milik ahli waris Amari dengan tanah milik M. Sofi, sedangkan tanah milik M. Sofi akan dialihkan kepada ahli waris Amari, dan selanjutnya PT. Gunacandra akan membeli tanah milik ahli waris Amari yang telah dialihkan kepada M. Sofi tersebut. Pada akhirnya ahli waris Amari menyatakan setuju untuk melaksanakan tukar menukar tanah dengan M. Sofi.

Bahwa pada tanggal 17 Juni 2015, para ahli waris Amari mendatangi kantor Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. selaku Notaris yang ditunjuk oleh PT Gunacandra, dengan tujuan untuk menindaklanjuti proses tukar menukar tanah dengan M. Sofi. Namun pada saat itu, Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. justru menyodorkan 3 (tiga) buah akta notariil yaitu :

- d) Akta No. 47 tanggal 17 Juni 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- e) Akta No. 48 tanggal 17 Juni 2015 tentang Surat Kuasa Jual; dan
- f) Akta No. 49 tanggal 17 Juni 2015 tentang Perjanjian Pengosongan.

Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. meminta keduanya untuk menandatangani akta-akta tersebut, tanpa membacakan isi dari masing-masing akta tersebut kepada ahli waris Amari. Ternyata, akta-akta yang disodorkan dan dimintakan tanda tangan oleh Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. kepada para ahli waris Amari tersebut, salah satu aktanya memiliki judul Perjanjian Pengikatan Jual Beli



(PPJB), yang dalam akta tersebut dinyatakan bahwa ahli waris Amari selaku penjual, menjual tanahnya kepada PT Gunacandra selaku pembeli. Hal ini tentu bertentangan dengan maksud Pihak ahli waris Amari yang sebenarnya menginginkan transaksi tukar-menukar tanah dengan M. Sofi. Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. yang menjelaskan bahwa transaksi tukar menukar tanah milik ahli waris Amari dengan tanah milik M. Sofi tidak dapat dilakukan, karena menurut Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. di dalam praktek tidak dikenal titel (judul) perjanjian tukar menukar, sehingga akta yang disiapkan oleh Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Oleh karena pihak ahli waris Amari awam terkait perihal tersebut, pada akhirnya menandatangani akta-akta yang telah dipersiapkan oleh Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H. tersebut, tanpa terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H.,. Setelah itu, Pihak ahli waris Amari menandatangani juga akta dengan title Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB yang dibuat di hadapan Notaris Imnatunnuroh, S.H., M.Kn, antara M. Sofi selaku penjual dengan Pihak ahli waris Amari selaku pembeli, dengan obyek perjanjian berupa tanah milik M. Sofi. Penandatanganan akta di hadapan Notaris Imnatunnuroh, S.H., M.Kn. tersebut dilakukan pula di kantor Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H..

Selain akta-akta tersebut di atas, selanjutnya M. Sofi menandatangani pula Akta Nomor 71 tanggal 23 Oktober 2015 tentang Pengakuan Hutang, yang dibuat di hadapan Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H., yang pada pokoknya PT Gunacandra secara tegas mengakui telah berhutang kepada M. Sofi sejumlah uang sebesar Rp.25.711.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Tujuh Ratus Sebelas Juta

Rupiah), dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 16 Agustus 2016. Dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut, PT. Gunacandra menjaminkan tanah milik Pihak ahli waris Amari sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut.

Namun dalam tahun 2017, Pihak PT Gunacandra melakukan itikad tidak baik dengan tidak melaksanakan kewajibannya yang sudah melewati batas Sehingga dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 188/Pdt.G/2018 memutuskan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akta Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H., tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum. Serta untuk mengembalikan fungsi tanah milik Para Ahli Waris Amari kembali seperti semula.<sup>82</sup>

Dalam kaitannya dengan kasus yang dikaji berikut pembahasan dalam bab ini Majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 188/Pdt.G/2018 telah memberikan pertimbangan hukum bahwa : Penggugat dalam Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik No.03434. Berdasarkan Akta No.47 ; No.48 dan No.49 tanggal 17 Juni 2015, Akta No.71 tanggal 23 Oktober 2015 serta Akta PPJB antara Para Penggugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat II dalam Konvensi dijalankan tukar menukar (tukar guling), selanjutnya Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi membeli tanah milik Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam Rekonvensi yang telah dialihkan kepada Turut Tergugat II dalam Konvensi, Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak menyerahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik No.03434 atas nama Para Tergugat dalam

---

<sup>82</sup> Dikutip dari [www.direktoriputusanmahkamahagung.id](http://www.direktoriputusanmahkamahagung.id).



Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi, maka adalah sepatutnya apabila Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Para Tergugat dalam Rekonvensi dalam Repliknya mengemukakan pada pokoknya, bahwa dibuatnya Akta No.47, No.48 dan No.49 serta Akta PPJB antara Para Tergugat dalam Rekonvensi dengan Turut Tergugat II dalam Konvensi merupakan jalan skema tukar tanah milik Para Tergugat Rekonvensi dengan tanah milik Turut Tergugat II dalam Konvensi. Namun akalakalan Penggugat dalam Rekonvensi dimana konstruksi hukum dibuat menjadi jual beli tanah sebagaimana tertuang dalam akta-akta tersebut. Oleh sebab itu akta-akta tersebut merupakan perjanjian yang mengandung sebab yang palsu dan oleh karena batal demi hukum. Menimbang, bahwa atas gugatan dalam Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam uraian pertimbangan Konvensi dimana Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan akta-akta sebagaimana tersebut diatas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum, karenanya tuntutan gugatan dalam Rekonvensi tidak terbukti, maka gugatan Penggugat dalam Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak.

Berdasarkan Putusan tersebut Tergugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi sebagaimana Putusan Nomor 241/Pdt/2019/PT.SBY, dimana majelis hakim dalam putusannya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Sby. Tanggal 08 Nopember 2018 yang dimohonkan banding tersebut. Tergugat kembali melakukan upaya hukum Kasasi

ke Mahkamah Agung, dengan Putusan Nomor 538 K/Pdt/2020 dimana hakim Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tersebut dan kembali menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Sby.

Bahwa Tergugat dengan iktikad tidak baik untuk mendapatkan tanah milik Para Penggugat yang semula akan melakukan jual beli dengan Para Penggugat selaku pemilik sah tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03434 tanggal 18 Agustus 2015 Surat Ukur Nomor 00045/Gununganyar Tambak/2014 tanggal 26 Maret 2014, atas nama Para Penggugat, sebagai harta warisan dari orang tuanya H. Amari, telah melakukan dan menyuruh agar Para Penggugat melakukan tukar guling (tukar menukar) dengan tanah milik Turut Tergugat I, namun yang dilakukan dengan cara membuat Perjanjian PPJB serta Perjanjian Pengosongan.

Bahwa tanah milik Turut Tergugat II dibeli oleh Tergugat seharga Rp.25.711.000.000,00 (dua puluh lima miliar tujuh ratus sebelas juta rupiah) dan baru dibayar Rp.9.960.000.000,00 (sembilan miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) yang kekurangannya dibayar dengan tambak atas nama Syaifil Gozi di Tambak Oso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo. Bahwa setelah selesai Perjanjian PPJB dan Perjanjian Pengosongan ternyata Tergugat melakukan jual beli tanah milik Para Penggugat tersebut dengan Turut Tergugat II tanpa melibatkan Para Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa tersebut, dengan demikian maka perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang merugikan Para Penggugat.

Terhadap notaris Irianto Tanawidjaja, S.H., selaku Turut Tergugat dalam hal ini Majelis hakim memberikan amar putusan bahwa :

Tergugat I sebagai Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Surat Kuasa Jual dan Akta Perjanjian Pengosongan antara Para Penggugat dan Tergugat, maka harus mengembalikan fungsi tanah milik Para Penggugat kembali seperti semula sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan mengenai kerugian-kerugian materiil tidak dapat dibuktikan, maka ditolak sedangkan kerugian immateriil dimana Para Penggugat dilaporkan ke Polda dan tidak ada bukti Para Penggugat menjadi Terdakwa, maka kerugian immateriil ditolak pula, maka petitum Para Penggugat angka 5 (lima) dikabulkan sepanjang mengenai Tergugat I dihukum untuk mengembalikan fungsi tanah milik Para Penggugat kembali seperti semula sebagaimana sebelum Akta No.47 tanggal 17 Juni 2015, Akta No.48 tanggal 17 Juni 2015 dan Akta No.49 tanggal 17 Juni 2015 selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap. Sedangkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil ditolak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang Undang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM. Setelah pengangkatan dilakukan, untuk bisa menjalankan jabatannya sesuai ketentuan Pasal 4 Undang Undang Jabatan Notaris dikemukakan bahwa notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk sebagai bentuk pengesahan diperbolehkannya menjalankan jabatannya. Sebagai pejabat umum yang merupakan wakil pemerintah, notaris

memiliki kewenangan sebagaimana untuk menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 1 hingga ayat 3 Undang Undang Jabatan Notaris. Selain memiliki kewenangan, notaris juga memiliki pembatasan kewenangan yang didasarkan pada keadaan tertentu. Sehingga dalam profesi notaris dikenal dengan adanya pemberhentian secara terhormat dari jabatannya yang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 huruf a, b, c, d dan huruf e Undang Undang Jabatan Notaris.

Sjaifurrachman yang menyatakan bahwa di Indonesia tidak dikenal tanggung jawab secara mutlak tanpa batas waktu, sehingga setiap pejabat atau pengurus organisasi di bidang apapun itu, mempunyai pembatasan dari segi wewenang dan waktu. Sebagai akibat dari adanya pembatasan wewenang dan pembatasan waktu dalam menjalankan jabatannya, maka tanggung jawab yang harus dipikul oleh seorang pejabat atau pengurus organisasi di bidang apapun itu juga terbatas. Artinya setiap adanya pembatasan kewenangan akan berdampak pada adanya pembatasan tanggung jawab.<sup>83</sup>

Pendapat kedua ini juga diperkuat oleh Endang Sri Kawuryan<sup>84</sup> yang menyatakan bahwa : Dengan tidak adanya kejelasan mengenai batasan tanggung jawab notaris ini, risiko pekerjaan notaris itu menjadi lebih berat, jika tersangkut masalah pidana Ia akan dibayang-bayangi sanksi pidana sampai mati. Sedangkan untuk tanggungjawab yang sifatnya perdata, para ahli waris si notaris bisa terbawa bertanggungjawab. Sebaiknya pertanggungjawaban notaris hanya sebatas sampai

---

<sup>83</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Surabaya : Mandar Maju, 2011), hlm.192-193.

<sup>84</sup> Endang Sri Kawuryan, Tentang Revisi Undangundangjabatannotaris, dalam [http://medianotaris.com/polisi\\_masih\\_suka\\_nanyananya\\_berita145.html](http://medianotaris.com/polisi_masih_suka_nanyananya_berita145.html)

akhir masa dinas. Jika sudah memasuki usia pensiun tidak bisa dimintai pertanggung jawaban lagi.

Perlunya limitasi dalam masalah tanggung gugat notaris ini karena baik dalam hukum pidana maupun dalam hukum perdata terdapat pembatasan dalam penuntutan. Pada ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata menjelaskan bahwa tuntutan dalam hukum perdata akan hapus setelah melewati batas waktu 30 tahun. Sedangkan jika didasarkan pada ketentuan Pasal 78 ayat 1 angka 3 KUHPidana bahwa tuntutan dalam perkara pidana akan hapus setelah melewati batas waktu 12 tahun.

Terkait dengan kewenangan seseorang dalam menjalankan jabatannya, maka kewenangan tersebut selalu diikuti dengan pertanggungjawaban setelah menjalankan kewenangan. Berdasarkan ilmu hukum perdata, dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian, dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).<sup>85</sup>

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggungjawab karena melakukan kesalahan yang merugikan orang lain, sedangkan prinsip dasar tanggung jawab risiko adalah kewajiban yang timbul akibat risiko dari jabatan atau kedudukan, walaupun risiko tersebut timbul karena suatu perbuatan dilakukan oleh orang lain yang di bawah

---

<sup>85</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perusahaan Indonesia*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503

pegawasannya. Teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori:<sup>86</sup>

Pertama, 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. Kedua, 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 (*intermingled*). Ketiga, tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang di antara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan

---

<sup>86</sup> Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cetakan Kesatu. (Bandung : Citra Aditya Bakti: 2002), hlm. 3



melanggar hukum adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategori perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian), dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>87</sup>

Menurut Kelsen, terdapat empat macam pertanggungjawaban hukum, diantaranya pertanggungjawaban individu yaitu seseorang bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seseorang bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seseorang bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian dan pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.<sup>88</sup>

Selanjutnya Shidarta menjelaskan bahwa secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut. Pertama, prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan. Kedua, prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab. Ketiga, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab. Keempat, prinsip tanggung jawab mutlak. Kelima, prinsip tanggung jawab dengan

---

<sup>87</sup> A.Z. Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta :Cetakan Kedua. Diapit Media, 2002). hlm. 77

<sup>88</sup> Hans Kelsen. *Teori Hukum Murni*. Terjemahan Raisul Mutaqien. (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006), hlm. 140

pembatasan.<sup>89</sup> Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUH Perdata dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu : adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita, dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat. Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum dapat disengaja dan tidak disengaja. Sebagaimana dalam Pasal 1366 KUHPerdata, bahwa setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Dikaitkan dengan nilai kepastian hukum, maka pertanggungjawaban hukum didasarkan pada peraturan hukum positif atau peraturan perundang-undangan. Pada umumnya, praktisi hanya melihat pada peraturan perundang-undangan atau melihat dari sumber hukum formil, tetapi undang-undang tidak selamanya sempurna dan tidak mungkin undang-undang itu dapat mengatur segala kebutuhan hukum dalam masyarakat secara tuntas.

---

<sup>89</sup> Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta : Edisi Revisi. Gramedia Widiasarana Indonesia 2006), hlm. 73-79

Adakalanya undang-undang tidak lengkap ataupun tidak sempurna. Dalam prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab mengandung arti bahwa tergugat dianggap selalu bertanggungjawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan ada pada si tergugat. Saat ini beban pembuktian terbalik (*omkering van bewjislast*) masih dapat diterima dengan prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang yang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah.

Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of nonliability principle*) hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan ini biasanya secara common sense dapat dibenarkan. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Dengan begitu, ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Ada pendapat yang mengatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya dalam keadaan force majeure. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Jabatan umum notaris dibentuk karena kehendak dari negara melalui aturan hukum untuk melayani masyarakat dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata yang secara khusus diatur dalam UUJN. Dengan demikian, jabatan notaris dapat dikatakan sebagai salah satu organ negara atau alat perlengkapan negara yang menjalankan sebagian fungsi negara dalam melayani masyarakat umum, dan dengan kewenangan yang ada padanya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 UUJN. Kewajiban dan larangannya diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17 UUJN.

Dalam penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Undang-Undang Dasar 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menurut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sehingga dapat dipahami bahwa notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang autentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna)

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris hanya dijelaskan secara tegas bahwa notaris hanya mempunyai batasan kewenangan berdasarkan kewenangan undang-undang tersebut, melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris terdapat perluasan kewenangan yang diberikan kepada notaris, yakni kewenangan notaris tidak hanya sebatas pada undang-undang jabatan notaries saja tetapi juga terhadap kewenangan-kewenangan lainnya yang diberikan oleh undang-undang diluar Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris merupakan profesi hukum, dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia. Disebut demikian dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan.

Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban. Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah yang memperoleh kewenangan secara atributif dari Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum yang terjadi antara mereka yang digunakan sebagai alat bukti akan dokumen-dokumen legal yang sah yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam pelayanannya Notaris terikat pada Peraturan Jabatan dan kode etik Profsi Sebagai Notaris.

Notaris merupakan jabatan kepercayaan sekaligus sebagai salah satu profesi di bidang hukum yang bertugas memberikan pelayanan dan menciptakan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat dengan cara melakukan

pembuatan akta autentik dalam suatu perbuatan hukum melakukan legalisasi terhadap surat-surat di bawah tangan. Akta autentik notaris merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum tertentu yang memuat hak dan kewajiban para pihak yang diuraikan secara jelas dalam akta autentik notaris tersebut. Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penertiban akta autentik yang dibuat dihadapinya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.

Pada waktu notaris menjalankan tugas jabatannya di bidang kenotariatan, kedudukan notaris sebagai pelaksana hukum, sedangkan pada waktu notaris dikenakan tanggung gugat, kedudukan notaris sebagai yang dikenakan hukum berhadapan dengan penerap sanksi. Untuk menentukan sampai kapanakah Notaris harus bertanggung jawab atas akta yang dibuat di hadapan atau dibuat olehnya, maka harus dikaitkan dengan konsep Notaris sebagai jabatan umum. Setiap orang yang mengemban atau memangku jabatan tertentu dalam bidang apapun sebagai pelaksanaan dari suatu struktur Negara, pemerintah atau organisasi mempunyai batasan. Ada batasan dari segi wewenang dan ada juga batasan dari segi waktu, artinya sampai kapan jabatan yang diemban atau dipangku oleh seseorang harus berakhir. Khusus untuk Notaris, pertanggungjawabannya mempunyai batas sesuai



dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan dan juga dari segi wewenangnya, termasuk notaris yang berkewajiban menerima protokol.

Menurut *Utrecht* Hukum adalah himpunan peraturan (baik berupa perintah maupun larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah. Menurut *Hans Kelsen* Hukum adalah sebuah ketentuan sosial yang mengatur perilaku mutual antar manusia, yaitu sebuah ketentuan tentang serangkaian peraturan yang mengatur perilaku tertentu manusia dan hal ini berarti sebuah sistem norma. Jadi hukum itu sendiri adalah ketentuan.<sup>90</sup>

Berangkat dari pengertian hukum di atas, maka ketaatan terhadap hukum adalah wajib ditaati untuk setiap orang dalam hal ini bagaimana Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 Undang Undang Jabatan Notaris bekerja di lapangan (*ius operatum*). Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 adalah merupakan kewajiban dari notaris, oleh karena itu Ketentuan Pasal tersebut ditujukan kepada notaris. Dengan demikian ketaatan yang dimaksud dalam hal ini adalah ketaatan notaris terhadap kewajibannya menandatangani akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi.

Ketika ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka pertama-tama harus dapat mengukur, sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Tentu saja, jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka aturan hukum tersebut adalah efektif. Namun, demikian sekalipun dapat dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi

---

<sup>90</sup> Achmad Ali. *Menguak Teori hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Vol. 1 Pemahaman Awal*. (Jakarta: Kencana, 2009). hlm.375

masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya, hukum yang dimaksud adalah Ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa salah satu fungsi hukum baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap tindak atau perilaku teratur adalah membimbing perilaku manusia. Masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku baik yang bersifat positif maupun negatif. Secara objektif, kita hanya dapat menegaskan bahwa perbuatan orang-orang sesuai atau tidak sesuai dengan norma-norma hukum. Dengan demikian, satu-satunya konotasi yang dilekatkan pada “Efektifitas” hukum dalam tesis ini adalah perbuatan nyata notaris sesuai dengan norma-norma hukum dalam hal ini adalah implementasi Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 Undang Undang Jabatan Notaris.

Menurut *Hans Kelsen*, konsep kewajiban hukum mengandung pengertian sebagai suatu “keharusan”. Pernyataan bahwa seseorang diwajibkan secara hukum untuk melakukan tindakan tertentu berarti bahwa suatu organ “harus” menerapkan suatu sanksi kepadanya bila ia melakukan perbuatan yang bertentangan. Kewajiban hukum adalah perbuatan yang bila dilaksanakan akan terhindar dari delik, yakni lawan dari perbuatan yang membentuk kondisi bagi dilaksanakannya sanksi. Dari pendapat *Hans Kelsen* tersebut di atas, bahwa jika dikaitkan dengan kewajiban seorang notaris dan sanksi yang telah diberikan oleh Undang Undang

Jabatan Notaris terhadap pelanggaran dari kewajiban tersebut terkait tanggung gugat notaris.<sup>91</sup>

Keberadaan profesi Notaris sangat penting dan sangat vital dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum atas transaksi bisnis yang dilakukan para pihak, berdasarkan sifat autentik atas akta yang dibuat oleh Notaris sebagai implementasi wujud kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Seperti dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), pada Pasal 1 ayat (1) yang menentukan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Mengenai kewenangan Notaris secara umum ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menentukan bahwa : 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.

---

<sup>91</sup>Alfi Fahmi Adicahya, *Prinsip Kepastian Hukum*, Jakarta, Insan Mulia Press, 2009, hlm.72

Adapun secara khusus kewenangan Notaris ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN mengatur mengenai kewenangan Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
6. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang

Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang dihadapan Notaris untuk mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta autentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.<sup>92</sup> Notaris wajib memenuhi semua ketentuan-ketentuan Jabatan Notaris dan peraturan-peraturan lainnya. Notaris bukan juru tulis semata-mata, namun Notaris perlu mengkaji apakah yang diinginkan penghadap untuk dinyatakan dalam akta autentik tidak bertentangan

---

<sup>92</sup> Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung : Sinar Baru, 1985, hlm 252

dengan UUJN, dan aturan hukum yang berlaku. Kewajiban untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan suatu akta Notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat hukum akta Notaris yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta Notaris, yang dapat merugikan kepentingan masyarakat, terutama pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>93</sup>

Secara normatif, peran Notaris merupakan media untuk lahirnya suatu akta autentik Notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut dalam akta Notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntut suatu hak, karena Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut.<sup>94</sup>

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa sebelumnya, bahwa ada 2 (dua) jenis surat sebagai alat bukti tertulis, yaitu surat yang berupa akta dan surat bukan akta, sedang akta itu sendiri dibagi menjadi akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari sesuatu hak, atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Agar dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditandatangani (Pasal 1869 KUHPerdara). Keharusan adanya tanda tangan dalam suatu akta bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari

---

<sup>93</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2015, hlm 1

<sup>94</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2011, hlm11

akta lainnya. Fungsi tanda tangan tersebut adalah untuk memberi ciri khusus atau mengindividualisir sebuah akta.<sup>95</sup>

Ketentuan mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukannya atau dilihat di hadapannya.<sup>96</sup> Dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disingkat H.I.R) disebutkan bahwa : Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut di atas pada prinsipnya memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta autentik sekaligus. Pengertian akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

---

<sup>95</sup> Suhardjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor 123, 1995, hlm. 133-135

<sup>96</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju, 2011, hlm.121



undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.

Seorang pejabat umum (*openbaarambtenaar*) diharapkan mampu melayani masyarakat dengan sebaik-baiknya atas kewenangan yang telah diamanahkan kepadanya, namun dalam hal pelayanan tersebut di samping mengingat aturan Perundang-undangan, notaris juga harus mengingat aturan mengenai etika bahwa notaris dalam menjalankan tugas-tugasnya harus mampu membedakan apa yang sah dan apa yang tidak sah; membedakan apa yang benar dan apa yang tidak benar.<sup>97</sup> Hal ini sejalan dengan asas kepatutan di mana dalam asas tersebut menitik beratkan persoalan kesesuaian peraturan Perundang-undangan terhadap praktiknya atau dengan kata lain bahwa dalam melakukan perbuatan hukum harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal pelayanan seorang notaris bahwa Seorang notaris diwajibkan memiliki sebuah kantor untuk memfasilitasi kinerja yang mengakomodir tugas dan kewajibannya sebagai pejabat umum yang profesional sesuai dengan Undang Undang Jabatan Notaris, hal mana termuat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris. Kemudian hal tersebut juga diatur dalam Pasal 3 ayat (13) Kode Etik Notaris, menentukan bahwa menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.

---

<sup>97</sup> Habib Adjie, *Karakter Yuridis Akta Notaris\_Indonesia*; Notary Community.hlm.9

Jabatan notaris merupakan amanah yang diberikan negara kepada seseorang dalam kapasitasnya sebagai pejabat publik untuk menjalankan sebagian tugas negara demi memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap tindakan hukum yang dilakukan masyarakat berkenaan dengan hubungan keperdataan yang dilakukannya. Amanah yang diberikan negara kepada notaris diikuti dengan pelimpahan kewenangan dan tanggung jawab sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Jabatan Notaris.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum, secara substantif akta Notaris dapat berupa :<sup>98</sup>

- 1) Suatu keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk dijadikan sebagai alat bukti;
- 2) Berdasarkan peraturan perundangundangan bahwa tindakan hukum tertentu wajib dibuat dalam bentuk akta autentik.

Menurut Abdul Ghofur Anshori, sebagai pejabat umum notaris wajib memiliki sikap :<sup>99</sup>

- 1) Berjiwa Pancasila;
- 2) Taat kepada hukum, sumpah jabatan, kode etik notaris; dan
- 3) Berbahasa Indonesia yang baik.

---

<sup>98</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, h. 32

<sup>99</sup> Abdhul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UUI, Yogyakarta, 2009 h. 13

Sedangkan sebagai profesional notaris wajib untuk : <sup>100</sup>

- 1) Memiliki perilaku notaris;
- 2) Ikut serta pembangunan nasional di bidang hukum; dan
- 3) Menjunjung tinggi kehormatan dan martabat. <sup>3</sup>

Notaris menertibkan diri sesuai dengan fungsi, kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditentukan di dalam undang-undang jabatan notaris. Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum (*openbare ambtenaren*) yang disertai tugas dalam membuat akta otentik untuk kepentingan masyarakat. Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat umum berkaitan dengan wewenang Notaris sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik selama kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat atau orang lain. Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. <sup>101</sup>

Kewenangan Notaris secara atribusi diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Setiap wewenang harus mempunyai dasar hukum, sehingga apabila seorang pejabat melakukan tindakan di luar wewenang, maka disebut sebagai perbuatan melawan hukum. Apabila seorang Notaris melakukan tindakan di luar kewenangan yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Seorang notaris harus mampu menjaga kepentingan para pelanggan dan mencari jalan yang

---

<sup>100</sup> *Ibid*, h.14

<sup>101</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, h.159

paling mudah dan murah, tetapi janganlah hal ini dipakai sebagai alasan untuk menyelundupkan ketentuan undang-undang. Sebab seorang notaris tidak hanya mengabdikan kepada masyarakat, tetapi juga kepada pemerintah yang menaruh kepercayaan penuh kepadanya. Notaris harus jujur dan setia kepada setiap pihak dan dengan bekerja demikian barulah ia dapat mengharapkan suatu penghargaan. Jika notaris melakukan suatu penyelewengan, betapapun kecilnya, sekali waktu pasti akan menjadi bumerang pada dirinya sendiri.

W.Voors mengatakan bahwa sikap seorang notaris terhadap masyarakat penting sekali, khususnya dalam mengambil suatu keputusan. Jangan tergoyah karena kata-kata seorang pembual, bahkan apabila seseorang mengancam kepada notaris lain. Kehormatan dan martabat (*eer en waardigheid*) harus dijunjung tinggi. Dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan hukum di antara mereka.<sup>102</sup> R.Soegiendo Notodisoerjo mengatakan bahwa Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik, menurut pendapat kami dapat berbuat banyak untuk mendorong masyarakat guna alat-alat pembuktian.<sup>103</sup>

Menurut A.G. Lubbers sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie bahwa di bidang notariat terutama diperlukan suatu ketelitian yang lebih dari biasa, tanpa itu seorang dalam bidang notariat tidaklah pada tempatnya. Sedangkan menurut H.W. Roebly, apabila seorang notaris tidak teliti baik secara material maupun

---

<sup>102</sup> W. Voors dalam R.Soegondo Notodisoerjo, *Op.Cit.*, h.81

<sup>103</sup> *Ibid*, h.82

formal tentu kebodohnya itu mempertebal dompet para pengacara.<sup>104</sup> Pasal 1868 KUH Perdata menjadi awal dari keberadaan jabatan Notaris di Indonesia. Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut menentukan: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Tanggung jawab Notaris jika dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan Notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus mempertanggungjawabkan apa yang telah dituangkan dalam akta-akta yang dibuat dihadapannya pertanggung jawaban tersebut antara lain karena :

1. mendapatkan kepercayaan untuk membuat akta atau melaksanakan suatu pekerjaan; dan
2. diberikan itu untuk suatu kepercayaan atau tugas yang diberikan untuk menjalankan namanh menduduki suatu jabatan atau kedudukan tertentu.

Noco menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Notaris dapat dibagi menjadi 4 (empat) bentuk tanggung jawab Notaris, yaitu :<sup>105</sup>

1. Tanggung Jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;

---

<sup>104</sup> H.W. Roebly dalam G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1990, h.47

<sup>105</sup> Nico ,*Tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and studies of Business Law (CDBL),Yogyakarta, 2003, h.9

3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan Jabatan Notaris terhadap akta yang dibuatnya; dan
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Menurut Herlien Budiono<sup>16</sup>, etika jabatan Notaris menyangkut masalah yang berhubungan dengan sikap para Notaris berdasarkan nilai dari moral terhadap rekan Notaris, masyarakat dan Negara. Dengan dijiwai pelayanan yang berintikan penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya, maka ciri pengembangan profesi Notaris adalah : <sup>106</sup>

1. Jujur, Mandiri, Tidak berpihak dan bertanggung Jawab;
2. Mengutamakan pengabdian pada kepentingan masyarakat dan Negara;
3. Tidak mengacu pamrih (*disinterestedness*);
4. Rasional yang berarti mengacu kebenaran objektif;
5. Spesialis fungsional yaitu ahli dibidang kenotariatan; dan
6. Solidaritas antara sesama rekan dengan tujuan menjaga kualitas dan martabat profesi.

Notaris memiliki tanggung jawab untuk selalu patuh dan taat kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana terucap dalam sumpah jabatannya : “.... bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya ....”.

---

<sup>106</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h.166



Pada waktu notaris menjalankan tugas jabatannya di bidang kenotariatan, kedudukan notaris sebagai pelaksana hukum, sedangkan pada waktu notaris dikenakan tanggung gugat, kedudukan notaris sebagai yang dikenakan hukum berhadapan dengan penerap sanksi. Untuk menentukan sampai kapanakah Notaris harus bertanggung jawab atas akta yang dibuat dihadapan atau dibuat olehnya, maka harus dikaitkan dengan konsep Notaris sebagai jabatan umum. Setiap orang yang mengemban atau memangku jabatan tertentu dalam bidang apapun sebagai pelaksanaan dari suatu struktur Negara, pemerintah atau organisasi mempunyai batasan. Ada batasan dari segi wewenang dan ada juga batasan dari segi waktu, artinya sampai kapan jabatan yang diemban atau dipangku oleh seseorang harus berakhir. Khusus untuk Notaris, pertanggungjawabannya mempunyai batas sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan dan juga dari segi wewenangnya.

Notaris sebagai Pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) berwenang membuat akta otentik sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif, aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Tuntutan tanggung jawab oleh Notaris muncul sejak terjadinya sengketa berkaitan dengan akta yang telah dibuat dengan memenuhi unsur-unsur dalam

perbuatan melawan hukum meliputi perbuatan manusia yang memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku asas legalitas, *nulum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam aturan undang-undang), dan perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum.<sup>107</sup>

Konsep pertanggung jawaban ini apabila dikaitkan dengan profesi Notaris, maka Notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kesalahan dan kelalaiannya dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Hukum termasuk *sollenskatagori* atau sebagai keharusan bukan *seinskatagori* atau sebagai kenyataan. Orang menaati hukum karena memang seharusnya menaati sebagai perintah Negara. Melalaikan perintah akan mengakibatkan orang itu berurusan dengan sanksi. Aliran hukum positif memberikan penegasan terhadap hukum yaitu bentuk hukum adalah undang-undang, isi hukum adalah perintah penguasa, ciri hukum adalah sanksi perintah, kewajiban dan kedaulatan, sistematisasi norma hukum menurut Hans Kelsen adalah hierarki norma hukum.<sup>108</sup>

Hakekatnya sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyandaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris juga merupakan penyadaran,

---

<sup>107</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Imam, Safi'i, "Tanggung Jawab Mantan Karyawan Notaris Sebagai Saksi Akta Terhadap Kerahasiaan Akta", *Jurnal Res Judicata*, Vol.2 No.2, 2019, h.27

<sup>108</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung, 2003, h.120 – 121

bahwa Notaris dalam melakukan tugas dan jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris serta untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya untuk tertib sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Prosedur penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara langsung oleh instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi tersebut. Penjatuhan sanksi administrasi adalah langkah preventif (pengawasan) dan langkah represif (penerapan sanksi). Langkah preventif dilakukan melalui pemeriksaan protokol Notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Sedangkan langkah represif dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh Majelis Pengawas Daerah, berupa teguran lisan dan tertulis serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) dan pemberhentian tidak terhormat. Majelis pengawas pusat selanjutnya melakukan pemberhentian sementara serta berhak mengusulkan kepada menteri pemberhentian dengan tidak hormat.

Menurut Philipus M. Hadjon terdapat beberapa kekhasan sanksi dalam hukum Administrasi Negara yaitu : <sup>109</sup>

- 1) *Besturssdwang* atau paksaan pemerintah, yang dapat diuraikan sebagai tindakan-tindakan yang nyata dari penguasa guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi;

---

<sup>109</sup> Philipus M. Hadjon dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, h. 245-265

- 2) Penarikan Kembali keputusan yang menguntungkan, yaitu sanksi yang digunakan untuk penarikan Kembali keputusan atau ketetapan yang menguntungkan dengan mengeluarkan ketetapan baru;
- 3) Pengenaan denda administratif, ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada si pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut; dan
- 4) Pengenaan uang paksa oleh pemerintah, ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, disamping denda yang telah disebutkan dengan tegas dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan.

Dengan diangkatnya seorang Notaris oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia, maka seorang Notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya. Maksud kebebasan disini adalah agar Notaris dalam menjalankan jabatan nantinya dapat bertindak netral dan independen. Selain itu dalam mengemban tugasnya itu seorang Notaris harus memiliki tanggung jawab, yang artinya : <sup>110</sup>

- 1) Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya;
- 2) Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang

---

<sup>110</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hm. 166

berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu; dan

- 3) Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui isi akta Notaris itu mempunyai bukti yang sempurna.

Tanggung jawab Notaris jika dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan Notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus mempertanggungjawabkan apa yang telah dituangkan dalam akta-akta yang dibuat dihadapannya pertanggung jawaban tersebut antara lain karena:

- 1) telah mendapatkan kepercayaan untuk membuat akta atau melaksanakan suatu pekerjaan; dan
- 2) diberikan itu untuk suatu kepercayaan atau tugas yang diberikan untuk menjalankan namanh menduduki suatu jabatan atau kedudukan tertentu

Secara umum, sanksi dalam peraturan perundang-undangan, termasuk juga sanksi administratif, biasanya dikaitkan dengan atau sebagai konsekuensi dari suatu norma yang dirumuskan dalam bentuk larangan, perintah (keharusan), atau wajib (kewajiban). Suatu normayang berisi larangan, perintah (keharusan), atau wajib (kewajiban) pada umumnya akan mengalami kesulitan dalam penegakannya apabila tidak disertai dengan sanksi. Ada beberapa tujuan pencantuman dan penerapan ketentuan sanksi dalam peraturan perundang-undangan, termasuk sanksi administratif.

Pertama, sebagai upaya penegakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Seperti diuraikan sebelumnya bahwa suatu norma yang mengandung larangan, perintah (keharusan), atau keharusan pada umumnya akan mengalami kesulitan dalam penegakannya apabila tidak disertai dengan sanksi. Pemberian sanksi akan memudahkan penegakan norma tersebut dan pada gilirannya akan melihat kedayagunaan/kehasilgunaan peraturan perundang-undangan tersebut. Selain itu, pencantuman sanksi juga merupakan upaya agar seseorang menaati ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kedua, memberikan hukuman bagi siapapun yang melakukan pelanggaran atas suatu norma peraturan perundang-undangan. Orang yang melakukan pelanggaran atas suatu norma memang sudah sepatutnya diberikan hukuman sesuai dengan berat/ringannya pelanggaran tersebut. Hukuman tersebut menjadi sepadan/tepat apabila orang tersebut memang secara sengaja melakukan pelanggaran atas suatu norma. Orang yang melakukan pelanggaran secara sengaja dapat diasumsikan bahwa orang tersebut memang mempunyai niat/itikad tidak baik, sehingga orang tersebut pantas untuk mendapat hukuman/ganjaran yang setimpal.

Ketiga, membuat jera seseorang untuk melakukan kembali pelanggaran hukum. Dengan dijatuhkannya sanksi diharapkan orang tidak akan melakukan kembali pelanggaran. Dalam hukum pidana hal ini dikenal dengan teori penjeratan. Keempat, mencegah pihak lain untuk melakukan pelanggaran hukum. Dengan adanya ancaman berupa sanksi diharapkan orang tidak akan melakukan



pelanggaran hukum. Hal ini merupakan rambu-rambu atau peringatan agar seseorang tidak melakukan sesuatu yang dilarang.

Dalam Putusan MA No. 538 K/Pdt/2020 jo No. 241 /Pdt/2019/PT.Sby jo No. 188/Pdt.G/2018/PN.Sby Notaris Irianto tidak membacakan akta tersebut malah langsung menyodorkan kepada para penghadap dan meminta para penghadap langsung menandatangani akta PPJB, hal tersebut merupakan suatu pelanggaran yang dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum dan kekuatan pembuktiannya akan menjadi akta dibawah tangan dan notaris wajib bertanggung jawab secara hukum Perdata atau gugatan ganti rugi dengan diajukan gugatan kepada Notaris. Walaupun sebenarnya tanggung jawab notaris hanyalah di awal dan akhir akta namun notaris juga harus bertanggung gugat terhadap kebenaran materiil atas akta yang telah dibuatnya dan perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan sehingga dalam putusan tersebut menyatakan Pihak PT telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akta Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H., tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum, serta mengembalikan hak tanah milik Para Ahli Waris Amari kembali seperti semula.

### **3.2 Pembatalan Akta Karena Putusan Hakim**

Secara prinsip, Notaris dan PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap

kepadanya. Selanjutnya menurut Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta

Pembatalan suatu akta di atas dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan akta pembatalan yang dibuat di hadapan Notaris jika perbuatan hukum tersebut belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan. Namun apabila para pihak bersengketa maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan pembatalan akta ke Pengadilan Negeri. Selanjutnya apabila telah dilakukan pendaftaran terhadap PPJB di Kantor Pertanahan maka akta PPAT hanya dapat dibatalkan dengan adanya putusan Pengadilan.

Akibat hukum PPJB yang dibuat karena adanya kesepakatan yang tidak bebas seperti penipuan maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdara. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi. Ganti rugi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1453 KUHPerdara yang menyatakan “dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain menanggung akibat hukum sebagai yang disebutkan dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di depan, diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.” Jadi jika terdapat tuntutan

ganti rugi, pertama-tama harus dibuktikan adanya unsur salah, dan kemudian harus benar-benar ada kerugian dan juga seperti setiap tuntutan ganti rugi harus dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, penggantian kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur dapat diuraikan menjadi 3 (tiga) unsur yaitu:

- a. Biaya, adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;
- b. Rugi, adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;
- c. Bunga, adalah kerugian berupa hilangnya keuntungan yang sudah dihitung, dibayangkan, atau diharapkan oleh kreditur

Sepanjang notaris telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan Akta maka notaris dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materil dari data yang dibawa oleh para pihak namun notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sengketa dikemudian hari. Notaris atau PPAT sebagai bentuk mematuhi putusan Pengadilan terhadap pembatalan atas akta yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT. bentuk perlindungan hukum yang akan dilakukan adalah dengan menuliskan pada Minuta akta dan Salinan akta yang telah dikeluarkan dengan catatan bahwa “Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor...”.

Perlindungan hukum tersebut dilakukan dengan tujuan dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi Para Pihak, dalam kasus yang penulis teliti yaitu bagi

PihakPenjual. Terhadap Akta yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Dalam Putusan MA No. 538 K/Pdt/2020 jo No. 241 /Pdt/2019/PT.Sby jo No. 188/Pdt.G/2018/PN.Sby Notaris Irianto telah melakukan tindakan melawan hukum yang mana telah mengatakan tidak adanya akta tukar menukar dan juga langsung memberkan ketiga akta kepada para penghadap dan meminta para penghadap langsung menandatangani akta PPJB, hal tersebut merupakan suatu pelanggaran yang dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum dan kekuatan pembuktiannya akan menjadi akta dibawah tangan dan notaris wajib bertanggung jawab secara hukum Perdata atau gugatan ganti rugi dengan diajukan gugatan kepada Notaris. Walaupun sebenarnya tanggung jawab notaris hanyalah

di awal dan akhir akta namun notaris juga harus bertanggung gugat terhadap kebenaran materiil atas akta yang telah dibuatnya dan perjanjian batal demi hukum karena dalam perjanjian tersebut pihak penjual tidak melakukan kewajibannya yang seharusnya menjadi hak dari pihak pembeli sebagaimana yang awalnya disetujui perjanjian tukar menukar menjadi perjanjian jual beli sehingga dalam putusan tersebut menyatakan Pihak PT telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akta Notaris Irianto Tanawidjaja, S.H., tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum, serta mengembalikan hak tanah milik Para Ahli Waris Amari kembali seperti semula menuliskan dengan memberikan cacatan atau Berita Acara pada Minuta akta dan Salinan akta yang telah dikeluarkan dengan catatan bahwa “Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor...” atau dengan melekatkan Putusan Pengadilan tersebut pada Minuta Akta yang bersangkutan.

