



Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris

Darmayenti^{1*}, Khairani²

^{1,2}Program Doktor Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

*Corresponding Author: darmayenti@gmail.com

Info Artikel

Diterima, 06/03/2024

Direvisi, 03/04/2024

Dipublikasi, 17/04/2024

Kata Kunci:

Tanggungjawab Notaris;
Akta Otentik; Cacat
Hukum

Abstrak

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Sebagaimana yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 angka 1 UU aquo menyatakan 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". Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik, ketika terdapat akta yang cacat hukum maka notaris memiliki tanggungjawab hukum terhadap akta yang dibuatnya, namun apabila terdapat unsur-unsur melawan hukum didalamnya. Maka untuk mengkaji persoalan tersebut, penelitian ini akan membahas masalah berupa, Pertama, Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap Akta Sewa-Menyewa yang cacat hukum?, Kedua, Bagaimana akibat hukum terhadap akta otentik yang cacat hukum?, Ketiga, Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan dari pembuatan akta Sewa-Menyewa yang dianggap cacat hukum?. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian ini ialah Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terdapat unsur melawan hukum dalam akta yang dibuatnya, namun dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi Notaris yang membuat kesalahan dalam pembuatan akta sewa menyewa tidak dikenakan sanksi, padahal akta yang dibuatnya ialah akta yang terdapat kecacatan didalamnya. Sehingga dapat dinilai bahwa putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong tidak tepat jika merujuk pada bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat bahwa benar Notaris telah melanggar pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Abstract

A notary is a public official who has the authority to make authentic deeds and other authorities, as intended by Law Number 30 of 2004 as amended by Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notaries. Article 1 point 1 of the aquo Law states that a Notary is a public official who has the authority to make authentic deeds and has other authorities as intended in this Law or based on other laws." A notary has the authority to make authentic deeds. When there is a deed that is legally flawed, the notary has legal responsibility for the deed he made, however, if there are unlawful elements in it. So, to examine this issue, this research will discuss problems in the form of: First, what is the Notary's responsibility for Lease Deeds that are legally flawed? Second, what are the legal consequences for authentic deeds that are legally flawed? Third, what is the legal protection for the parties? who suffers loss from the making of a Lease Deed which is considered legally flawed? This research is normative juridical research, where the results of this research are that notaries can be held legally responsible if there are elements against the law in the deed they make, but

Keywords:

Notary Responsibilities;
Authentic Deed; Legal
Defects

in the Cibinong District Court Decision Number 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi it is the notary who makes a mistake in making a rental deed is not subject to sanctions, even though the deed he made is a deed that has defects in it. So it can be judged that the decision handed down by the Cibinong District Court was incorrect if it referred to the evidence submitted by the plaintiff that it was true that the Notary had violated Article 44 of the Law on the Position of Notaries.

PENDAHULUAN

Dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya yaitu dengan menciptakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai cerminan Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹

Pemerintah kemudian menciptakan profesi hukum untuk membantu mereka yang kurang memahami akan proses dan prosedur hukum yang harus mereka jalani dalam suatu perkara, agar menciptakan kesadaran bagi warga negara dan para pihak akan hukum.² Profesi-profesi hukum yang dapat kita temui di sekitar kita salah satunya ialah Notaris. Dimana seiring dengan perkembangan zaman yang sangat pesat ini jasa seorang Notaris kian hari semakin diperlukan oleh masyarakat. Jasa Notaris diperlukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat Hukum Perdata. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Sebagaimana yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 angka 1 UU *aquo* menyatakan 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”.

Selain kewenangan seorang notaris dalam jabatannya yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan, diatur pula beberapa kewenangan seorang notaris dalam menjalankan jabatannya, sesuai dengan, Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014:

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;

¹ Abdul Ghofur Anshori, 2019, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 13.

² Habib Adji, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 12.

6. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat Akta risalah lelang.

Dari kewenangan yang diemban oleh notaris berdasarkan Undang-Undang, dapat dilihat bahwa notaris merupakan pekerjaan yang harus memiliki keahlian khusus yang dituntut memiliki pengetahuan yang luas serta memiliki tanggung jawaban yang berat dalam melayani kepentingan masyarakat. Dalam menjalankan jabatan sebagai notaris terdapat kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan 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.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyebutkan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak saksama yang dapat diartikan bahwa notaris terkait pada pembuatan akta autentik harus melakukan pengecekan dokumen para pihak pada proses penyusunan akta autentik. Akta yang dibuat oleh notaris dikenal menjadi 2 jenis akta yaitu:

1. Akta Relas atau Akta Pejabat Akta ini disebut sebagai akta yang dibuat oleh notaris atau disebut juga sebagai akta berita acara, yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara autentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris dalam menjalankannya sebagai notaris. Sebagai contoh Akta berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam Perseroan Terbatas.
2. Akta Partij Akta yang dibuat dihadapan notaris atau akta pihak, yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris.³

Kedua akta autentik tersebut yang dibuat notaris merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, yang mempunyai arti bahwa hakim harus menganggap segala peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta autentik adalah benar, dikecualikan jika ditemukan alat bukti lain yang dapat menghilangkan kekuatan pembuktian akta tersebut yang dalam hal ini akta notaris yang merupakan alat bukti pada perkara perdata. Sedangkan pada perkara pidana, akta yang dibuat notaris merupakan alat bukti yang tidak dapat mengikat penyidik dan hakim dalam pembuktian, atau dalam arti lain bersifat bebas.

Kekuatan pembuktian akta notaris dalam perkara pidana, merupakan alat bukti yang sah menurut Undang-Undang dan bernilai sempurna. Namun, nilai kesempurnaannya tidak dapat berdiri sendiri, tetapi memerlukan dukungan alat bukti lain. Menurut Hatta Isnaini Wahyu Utomo, dasar utama dalam pembuatan akta notaris yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak.⁴ Jika keinginan para pihak tidak ada, maka notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Penghadap datang ke notaris agar tindakan atau

³ Darusman, Yoyon Mulyana. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Vol. 7 No 1, 2016, hlm. 40

⁴ *Ibid.*, hlm. 41.

perbuatan hukumnya diformulasikan ke dalam akta autentik sesuai dengan kewenangan notaris, kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut. Para penghadap datang dengan kesadaran sendiri dan mengutarakan keinginannya di hadapan notaris, yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta notaris sesuai aturan hukum yang berlaku, dan suatu hal yang tidak mungkin notaris membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun.

Peranan Notaris dalam menjalankan dan melaksanakan tugas jabatan harus dapat dipercaya dan amanah dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain, seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.⁵

Pembuatan akta adalah suatu perbuatan hukum. Dimana suatu perbuatan hukum didasarkan pada kelengkapan surat atau dokumen yang memiliki kekuatan hukum sebagai bukti.⁶ Bukti dapat dibuat dengan kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan dan agar perbuatan hukum tersebut lebih mengikat maka, biasanya para pihak menuangkan perjanjian tersebut ke dalam akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris.⁷ Notaris sebagaimana disebutkan dalam Kongres Luar Biasa. Dalam pasal 3 Kode Etik Notaris, kewajiban seorang Notaris diuraikan sebagai berikut:⁸

- 1) Memiliki moral dan kepribadian yang baik sebagai pejabat umum;
- 2) Tidak hanya menghormati, tetapi juga diwajibkan untuk menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
- 3) Selain wajib menjaga, seorang Notaris juga wajib membela kehormatan Perkumpulan;
- 4) Seorang Notaris diwajibkan untuk memiliki perilaku yang jujur, sifat yang mandiri, tidak berpihak dan amanah, seksama, penuh dengan rasa tanggung jawab;
- 5) Meningkatkan pengetahuan dan keahlian atas profesi yang dimilikinya tidak terbatas hanya pada ilmu hukum dan kenotariatan.

Terhadap profesi Notaris, bukanlah hal yang baru lagi dalam proses pembuatan akta otentik. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.⁹ Sedangkan Menurut pasal 1867 KUH Perdata, akta otentik merupakan bukti yang utama karena di dalam keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan. Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian

⁵ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.61.

⁶ Anita Afriana, *Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 1 No. 2, 2020, hlm. 248.

⁷ Putra Arafaid, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.3 Tahun 2017, hlm. 511.

⁸ Pasal 3 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015 .

⁹ R.Subekti, 2009, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 48.

yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.¹⁰

Menurut Prof. Subekti akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat.¹ Dapat dikatakan sebagai akta dengan pembuktian yang autentik, maka akta tersebut harus memenuhi 3 (tiga) syarat:¹¹

1. Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang. Undang-undang yang dimaksud mengacu pada Undang-Undang Jabatan notaris;
2. Akta dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstain*) pejabat umum. Pejabat umum yang dimaksud yaitu pada pengertian pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata “dihadapan” berarti akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain);
3. Bahwa akta dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik ditempat akta tersebut dibuat.

Hal ini mengacu pada kewenangan pejabat itu untuk membuat akta autentik. Untuk memperoleh status akta autentik ketiga syarat tersebut haruslah terpenuhi untuk seluruhnya, apabila tidak terpenuhi salah satu syarat unsur saja maka akan menyebabkan keautentikan akta menjadi hilang. Kemudian Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi; “Pengertian akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Akta Notaris merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.¹² Akta yang dibuat oleh Notaris ini tidak boleh dibuat secara sembarangan baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatan akta Notaris.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, maka syarat sahnya suatu perjanjian wajib untuk dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Antara lain syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian yang terdiri dari adanya kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, serta syarat lainnya adalah syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak yang terdiri dari adanya suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Dalam pembuatan akta otentik, pihak yang bersangkutan dapat memberikan kuasa kepada orang lain apabila dianggap mempunyai kepentingan atau kesibukan lain yang tidak

¹⁰ Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 157.

¹¹ Hilda Shopia Wiradireja, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang didasarkan pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan KUHP*. Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 32, No.1, Februari 2015, hlm. 12.

¹² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, hlm. 507.

bisa ditinggalkan. Pemberian surat kuasa merupakan suatu persetujuan dari pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tindakan untuk dapat “atas nama” dari si pemberi kuasa.¹³ Apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta dan merasa dirugikan oleh Notaris yang membuat akta tersebut dapat meminta ganti kerugian kepada Notaris.

Praktiknya, seperti yang terjadi di dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi dengan kronologi kasusnya adalah adanya suatu perjanjian Sewa-Menyewa antara Penggugat yaitu Juju Andriyani merupakan pemilik dari sebuah rumah toko (Ruko) dengan ukuran 187 meter persegi yang berdiri diatas Tanah Hak Milik dengan luas 2.230 meter persegi yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.97, Cileungsi, Bogor atas nama Juju Andriyani, yang terletak di Jalan Camat Enjan No. 18 A, RT. 002 RW. 016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, dengan Tergugat I PT. Indomarco Prismatama melalui Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H., selaku Tergugat II.

Pada tanggal 29 September 2016 Para Tergugat mengundang Penggugat untuk kemudian menandatangani Akta Sewa-Menyewa dan menerima uang pembayaran Perjanjian Sewa-Menyewa. Tetapi, saat penandatanganan Akta Sewa-Menyewa, Surat Kuasa dari Tergugat I belum ada yang menyebabkan pihak yang diberi kuasa untuk mewakili Tergugat I dalam penandatanganan Akta Sewa-Menyewa tersebut tidak memiliki kewenangan, namun Penggugat tetap diminta untuk menandatangani Akta Sewa-Menyewa tersebut dan Penggugat tidak diberikan kelengkapan dari dokumen yang seharusnya diberikan kepada Penggugat. Selain itu, Tergugat II juga melakukan pemunduran tanggal Surat Kuasa yang seharusnya diterbitkan pada tanggal 29 September 2016, padahal dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa surat kuasa otentik ataupun surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan penghadap dalam penandatanganan akta yang di keluarkan secara original atau surat kuasa dibawah tangan wajib hukumnya untuk dilekatkan pada Minuta Akta.

Pada saat yang bersamaan juga, Tergugat II tidak membacakan isi dari Akta Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut kepada Penggugat padahal seharusnya pembacaan akta harus dilakukan oleh Notaris karena hal tersebut merupakan kewajiban seorang Notaris yang tercantum dalam Pasal 16 huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Penggugat dalam hal ini merasakan bahwa Tergugat II telah memihak kepada Tergugat I karena meskipun surat kuasa belum ada dan penerima kuasa dari Tergugat I tidak hadir pada penandatanganan tersebut, Tergugat II tetap meminta Penggugat untuk menandatangani akta yang dibuatnya dan tidak membacakan isi akta tersebut.

Perihal surat kuasa dari Tergugat I yang belum diterima sampai pada saat penandatanganan akta Sewa Menyewa tersebut, Penggugat mengatakan tidak mempercayai jika akta Sewa Menyewa tersebut telah ditandatangani oleh Muhammad Agus Noviyanto selaku penerima kuasa dari Tergugat I pada tanggal 29 September. Penggugat mengatakan hal tersebut sangat tidak masuk akal karena mengingat surat kuasa tersebut baru terbit pada

¹³ Supriadi, 2016, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.51.

tanggal 27 Oktober, Penggugat juga mengatakan tidak pernah mengenal sosok dan melihat identitas dari Muhammad Agus Noviyanto sebagai penerima kuasa dari Tergugat I.

Kemudian Penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan di mana Penggugat menuntut agar akta Sewa-Menyewa tersebut dibatalkan akan tetapi Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya tidak membatalkan Akta Sewa-Menyewa tersebut dan juga tidak menimbang pertanggung jawaban Notaris dalam putusan tersebut. Dalam kasus tersebut diatas, penulis melihat bahwa pengadilan dalam memutuskan perkara tersebut telah berpihak kepada tergugat, dimana dalam gugatan tersebut pihak penggugat telah menjelaskan dan memberikan bukti kepada majelis hakim untuk dijadikan sebuah pertimbangan dalam memutuskan perkara, akan tetapi hal tersebut tidak diindahkan oleh para majelis hakim yang justru memutus lain perkara tersebut. Sebab, penggugat dalam gugatannya telah menjelaskan bahwa terdapat kejanggalan dalam akta yang dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh para pihak, dimana penggugat mengatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melanggar ketentuan-ketentuan proses pembuatan akta notaris sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga menyebabkan akta yang dibuat oleh tergugat mengalami degradasi menjadi akta dibawah tangan.

Akibat dari degradasi akta otentik menjadi akta dibawah tangan, menjadikan kekuatan pembuktiannya juga berbeda. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang dapat diajukan alat bukti lainnya dan pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permintaan ganti kerugian terhadapnya.¹⁴ Beberapa kualifikasi dimana seorang Notaris dapat dimintakan ganti kerugian atas perbuatannya terdapat di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu di dalam Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari pasal-pasal tersebut diatas apabila seorang Notaris tidak menjalankan ketentuan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal-pasal tersebut dan hal tersebut merugikan pihak-pihak yang ada dalam pembuatan akta tersebut, maka seorang Notaris dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPerdara.

Kasus tersebut di atas juga dijelaskan bahwa dalam penandatanganan akta tersebut Penggugat menyadari bahwa dalam minuta akta tersebut Tergugat II tidak melekatkan surat kuasa dari Tergugat I yang seharusnya diberikan kepada penerima kuasa pada saat penandatanganan akta sewa menyewa tersebut. Penerima kuasa pada saat penandatanganan tersebut juga tidak memberitahukan kepada Tergugat II bahwa ia belum menerima surat kuasa dari Tergugat I dikarenakan Tergugat I belum menerima surat kuasa tersebut dari Kantor Pusat Tergugat I. Bahwa dapat dilihat dalam kasus tersebut Tergugat I, Tergugat II dan penerima kuasa dari pihak Tergugat I tidak mempunyai itikad baik dalam membuat akta Sewa- Menyewa tersebut, dengan tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa surat kuasa dari Tergugat I belum diterima.

Penggugat juga mengatakan di dalam persidangan bahwa dirinya tidak pernah mengetahui identitas dari penerima kuasa yang mewakili Tergugat I dalam penandatanganan akta sewa menyewa tersebut. Begitu juga dalam komparisi akta sewa menyewa tersebut tidak mencantumkan identitas dari Tergugat I sebagai pihak yang memberikan kuasa kepada penerima kuasa. Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai tanggung jawab notaris terkait

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 76.

akta yang dibuatnya sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dimana Penggugat mengatakan bahwa Notaris telah melanggar pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, akan tetapi dalam putusan tersebut Notaris yang bersangkutan tidak diberikan kewajiban untuk membayar ganti rugi dan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat. Selain itu, perlindungan hukum dalam kasus tersebut diatas tidak terlaksana dengan baik sebab tidak tercapainya ketentuan dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana Notaris tidak membayar ganti kerugian.

Dari kasus diatas sesungguhnya Notaris tersebut sudah lalai dalam membuat sebuah akta otentik yang baik dan benar. Dimana dalam etika profesinya seharusnya Notaris harus memahami dengan baik tugas jabatannya sebagai berikut :¹⁵

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeentingan karena jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Kemudian, perkara yang senantiasa dipermasalahkan yaitu dari aspek formal, terutama mengenai :

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap;
- b. Pihak siapa yang menghadap;
- c. Tanda tangan yang menghadap;
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta;

Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan Dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, diatur juga mengenai sanksi bagi Notaris yang melanggar aspek formal tersebut, yaitu :

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Maka berdasarkan latar belakang diatas penelitian ini mengangkat judul mengenai “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris”. Dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap Akta Sewa-Menyewa yang cacat hukum?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap akta otentik yang cacat hukum ?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan dari pembuatan akta Sewa-Menyewa yang dianggap cacat hukum?

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hlm.49.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan—penelitian yurdis normatif yaitu jenis penelitian yang bertumpu pada sumber data sekunder sebagai data rujukan utama yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian normatif ini penulis akan mengacu kepada undang-undang, buku-buku dan putusan pengadilan untuk memecahkan permasalahan penelitian yang penulis angkat. Penelitian ini akan mengkaji mengenai Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum

Dalam menjalankan tugas jabatannya, selain harus menjalankan kewenangan atau tugas yang diberikan oleh Undang-Undang yaitu membuat akta otentik seorang Notaris juga harus bertanggung jawab atas akta yang sudah dibuatnya tersebut. Teori tanggung jawab hukum sangat diperlukan agar dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris yang berdasarkan UUN yang berada dalam hukum perdata. Tanggung jawab dan etika profesi notaris sangat berkaitan dengan moral dan integritas, sehingga apabila seorang notaris tidak memiliki integritas dan moral yang baik maka seorang notaris tidak dapat dikatakan mempunyai tanggung jawab dan etika profesi yang baik pula. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris adalah meliputi kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya. Mengenai pertanggung jawaban seorang notaris terhadap kebenaran materiil, dapat dibedakan menjadi empat poin, yaitu:¹⁶

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya;
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya;
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya yang berdasarkan kode etik notaris.

Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*) sehingga seorang notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Namun, sebaliknya apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi diantara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam Undang-Undang, Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.¹⁷ Pada dasarnya, Notaris tidak bertanggung jawab kepada isi akta yang dibuat dihadapannya, sebab isi dari akta tersebut adalah berdasarkan kesepakatan dan kehendak yang diinginkan oleh para pihak. Sehingga Notaris dalam hal ini, hanya bertanggung jawab terhadap bentuk akta otentik secara formal, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

¹⁶ Abdul Ghofur, 2019, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press; Yogyakarta, hlm. 34.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 35.

Seorang Notaris, dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan tuntutan perbuatan melawan hukum. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terdapat beberapa kualifikasi Akta otentik dapat dinyatakan cacat hukum sehingga Notaris dapat dikenakan sanksi untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terdapat pada pasal-pasal berikut antara lain adalah Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51. Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas maka sebuah akta otentik dianggap cacat hukum apabila akta tersebut melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal tersebut diatas. Sehingga para pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan akta tersebut. Selain melanggar pasal-pasal tersebut diatas, Notaris yang bersangkutan dalam kasus tersebut di atas juga melanggar Pasal 16 huruf m yang berisi “Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Dari penjelasan Pasal 16 huruf m tersebut dapat disimpulkan bahwa pada kasus di atas, Tergugat II dalam hal ini adalah Notaris yang berwenang dalam pembuatan akta sewa menyewa tersebut melanggar Pasal 16 huruf m. Sebab, dalam penandatanganan akta sewa menyewa tersebut, Tergugat II sebagai Notaris tidak mendatangkan saksi-saksi dan proses penandatanganan akta tersebut tidak dilaksanakan secara langsung, sehingga pihak penerima kuasa yang dalam hal ini mewakilkan Tergugat I menandatangani akta sewa-menyewa tersebut terlebih dahulu dan dalam menandatangani akta tersebut penerima kuasa tidak menyerahkan surat kuasa kepada Notaris sebab surat kuasa tersebut belum turun dari Kantor Pusat Tergugat I. Dalam kasus yang menjadi bahan penelitian dari penulisan tesis ini, dalam gugatannya Penggugat mengatakan bahwa Tergugat II tidak melekatkan surat kuasa dari penerima kuasa Tergugat I. Tergugat II mengatakan juga bahwa pada saat penandatanganan penerima kuasa tidak membawa surat kuasa, sebab surat kuasa tersebut belum diterima oleh penerima kuasa dari Kantor Pusat Tergugat I.

Dalam hal tersebut Tergugat II juga tidak memiliki itikad baik untuk memberitahu Penggugat bahwa, Tergugat II tidak menerima surat kuasa dari pihak penerima kuasa dari Tergugat I. Dalam hal ini maka, bisa dikatakan bahwa proses penandatanganan yang dilakukan oleh penerima kuasa yang bertindak untuk mewakili Tergugat I tidak sah, sebab dalam penandatanganan akta Notaris, semua penghadap harus menghadap kepada notaris dan apabila penandatanganan tersebut ada salah satu pihak yang diwakilkan oleh pihak lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa tersebut harus memberikan Surat Kuasa yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa yang kemudian diberikan kepada Notaris yang bersangkutan untuk dilekatkan pada minuta akta. Oleh sebab itu, berdasarkan kronologi kasus diatas maka Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan ganti kerugian atas akta sewa menyewa yang dibuatnya yang telah menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dalam hal pertanggungjawaban Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan akta sewamenyewa tersebut maka, jika dilihat berdasarkan pelanggaran terhadap pasal-pasal yang disebutkan maka Notaris wajib untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal tersebut diatas. Teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah pertama adalah teori kepastian hukum, Teori kepastian hukum berdasarkan

pendapat dari Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa “sesuatu yang dibuat pasti mempunyai cita atau tujuan”.¹⁸

Jadi menurutnya, hukum pun dibuat karena ada tujuannya, tujuan ini merupakan nilai yang ingin diwujudkan oleh manusia, tujuan hukum yang utama ada tiga yaitu, keadilan untuk keseimbangan, kepastian untuk ketetapan, dan kemanfaatan untuk kebahagiaan. Hans Kelsen menjelaskan, hukum merupakan suatu sistem norma sedangkan norma adalah sebuah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan peraturan-peraturan yang harus dilakukan. Undang-undang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi masyarakat untuk bertingkah laku dalam berhubungan, baik sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Adanya aturan itu dan pelaksanaannya menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat serta diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan juga logis. Jelas yang dimaksud adalah tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas juga dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten serta konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subyektif. Ajaran kepastian hukum berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran positivistis di dunia hukum, yang cenderung lebih melihat hukum sebagai sesuatu yang bersifat otonom dan mandiri, karena bagi penganut aliran ini hukum hanyalah kumpulan aturan. Kepastian hukum diwujudkan dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan tersebut membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan ataupun kemanfaatan, melainkan hanya untuk kepastian.¹⁹

Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Hukum

Profesi seorang notaris mendapatkan perlindungan oleh hukum, namun bukan berarti notaris menjadi kebal hukum. Seorang notaris dapat pula melakukan kesalahan dalam aktanya yang dapat menyebabkan cacat terhadap akta yang dibuat. Dalam tugasnya dalam membuat akta notaris, tidak terlepas dari segala kekurangan manusia yang kadangkadang lalai dalam menjalankan tugasnya, walaupun notaris sudah dibekali dengan pengetahuan hukum terkadang notaris juga bisa melakukan kesalahan baik itu kesalahan notaris ataupun kesalahan para pihak yang berakibat terhadap akta yang dibuatnya itu. Tugas notaris tidak hanya mengesahkan tanda tangan saja, namun juga mereka menyusun aktanya dan memberikan saran kepada para pihak. Pada dasarnya notaris merupakan seorang yang dibekali dengan pengetahuan akan hukum, jadi apabila ada pihak yang datang meminta untuk dibuatkan akta notaris, notaris tidak bisa hanya mengikuti apa yang menjadi kemauan para pihak, namun notaris tetap harus memberikan saran-saran apabila ada yang menyimpang dari yang diinginkan oleh para pihak.

Akta yang dibuat notaris merupakan akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang diakui dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi : “Pembuktian dengan tulisan dilakukan

¹⁸ Muhamad Erwin, 2011, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta, hlm. 123

¹⁹ Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung; Jakarta, hlm. 82-83

dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan” Berdasarkan pasal diatas alat bukti tertulis terbagi atas dua yaitu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum dan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak tanpa ada perantaraan seorang pejabat umum. Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik dihadapan para pihak, ahli waris maupun didalam pengadilan. Suatu akta dikatakan otentik bila memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1868 KUHPerdara. Akta otentik harus memenuhi syarat materil dan formil dalam pembuatannya agar dapat dikatakan otentik. Selain dari akta otentik sebagai alat bukti tertulis, ada pula alat bukti tertulis lain yaitu akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan yang ditandatangani oleh mereka namun dibuat tidak oleh atau dihadapan notaris ataupun tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Sebuah akta otentik dapat kehilangan otentisitasannya apabila tidak memenuhi syarat-syarat dalam pasal 1868 KUHPerdara dan syarat materil dan formil dalam pembuatannya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdara yaitu: “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak ” Menurut pasal 1869 KUHPerdara ada tiga faktor yang membuat suatu akta otentik berubah kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan tidak diperlakukan sebagai akta otentik apabila yaitu :

- (1) Pejabat yang membuat akta otentik tersebut tidak berwenang;
- (2) Pejabat yang membuat akta otentik tidak cakap;
- (3) Karena akta otentik yang dibuat itu cacat bentuknya.

Terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdara adalah karena apabila salah satu faktor atau beberapa faktor diatas terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, akta tersebut harus di tandatangi oleh para pihak. Tanda tangan merupakan syarat mutlak untuk suatu akta dijadikan alat bukti. Pasal 1869 KUHPerdara menegaskan sekiranya akta otentik itu dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dalam hal pembuatan akta, atau tidak cakap dalam hal membuat akta otentik, ataupun akta yang dibuat itu memiliki suatu cacat terhadap bentuknya (vide BAB VII UUJN Bagian Pertama tentang Bentuk dan Sifat Akta) namun akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja. Berdasarkan pasal 1869 KUHPerdara menggunakan kata “tidak berwenang” (*onbevoegd*) ,“tidak cakap” (*onbekwaam*) dan cacat bentuknya tapi tidak memberikan penjelasan yang tegas mengenai pengertian dari istilah hukum itu. Sebagai contoh apabila seorang notaris membuat akta otentik diluar wilayah jabatan yang ditentukan untuk menjadi wilayah jabatannya maka dalam hal itu ia dikatakan “tidak berwenang”, sedangkan apabila seorang notaris membuat akta, yang walaupun sudah berada dalam daerah yang merupakan wilayah jabatannya tapi ia membuat suatu akta yang tidak termasuk dalam bidang tugas notaris, maka dengan ini ia dikatakan “tidak cakap”.²⁰

Kenyataannya yang dimaksud oleh undangundang dengan “tidak berwenang” hanya merupakan suatu kewenangan atau kekuasaan yang terbatas atau relatif sedangkan yang

²⁰ Tobing, G.H.S Lumban, 1990, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 123.

dimaksud dengan “tidak cakap” bersifat absolut atau mutlak, sehingga dapat dikatakan bahwa kedua istilah ini tidak mempunyai pengertian yang pasti. Namun satu hal yang pasti ialah bahwa dalam hal seorang notaris membuat akta otentik, ia harus berwenang dan cakap dalam arti yang relatif dan absolut. Pengertian dari absolut dan relatif ini hampir sama dengan pengertian dalam kompetensi pengadilan yang terbagi atas dua yaitu kompetensi absolut dan kompetensi relatif. Dalam kompetensi absolut terkait dengan pengadilan apa yang pengadilan mana yang berwenang untuk mengadili baik itu pengadilan umum, militer, agama, maupun TUN, sama dengan pengertian diatas yang mengatakan kata “tidak cakap” yang bersifat mutlak atau absolut, karena walaupun sudah didalam wilayah jabatan notaris namun apabila bukan tugas dari notaris maka akta yang dibuat akan tidak sah. Begitu juga dengan kompetensi relatif yang terkait dengan pengadilan wilayah mana yang akan mengadili, begitu pula dengan keterkaitan kata “tidak berwenang” walaupun sudah tugas notaris namun apabila tidak berada dalam wilayah jabatan notaris maka dapat dikatakan perbuatan yang dilakukan notaris tidak berwenang dalam arti relatif.

Mengenai cacat dalam bentuknya suatu akta notaris tidak memiliki pengertian yang pasti terhadap bagaimana bentuk dari akta notaris sehingga dikatakan cacat dalam bentuknya. Dalam UUJN terdapat pasal-pasal yang mengatur tentang Bentuk dan Sifat Akta, maka dari peraturan ini dapat dianalisa bahwa pengertian cacat dalam bentuknya yaitu apabila suatu akta otentik yang dalam pembuatannya tidak memenuhi syarat atau prosedur yang tercantum dalam pasal-pasal dalam UUJN ini. Jika salah satu saja syarat tersebut tidak terpenuhi (formil atau materil), akan mengakibatkan akta Notaris yang bersangkutan cacat formil, dan akibatnya akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya, dan hanya menjadi akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.²¹ Terhadap tindakan pelanggaran oleh seorang notaris dalam hal pembuatan akta otentik yang menyebabkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut penggantian ganti rugi terhadap notaris.

Dalam hal suatu akta notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka hal ganti rugi terhadap notaris hanya itu bisa dilakukan apabila ada pihak yang merasa dirugikan dan sepanjang kesalahan dalam akta notaris itu merupakan kesalahan notaris yang membuat. Namun dalam hal pembatalan akta notaris melalui putusan di pengadilan tidak merugikan para pihak maka notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik. Terhadap akta otentik yang mengandung keterangan palsu yaitu notaris tidak dapat diberikan pertanggungjawaban secara hukum sebab notaris hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil dengan yang sebenarnya lalu menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dan akta otentik tersebut akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap.

²¹ *Ibid*,,

Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Dari Pembuatan Akta Sewa-Menyewa Yang Dianggap Cacat Hukum

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum, 15 sedangkan, pengertian perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan cara menggunakan perangkat-perangkat hukum.²² Perlindungan hukum adalah merupakan konsep universal dari negara hukum. Perlindungan hukum pada dasarnya terdiri dari dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Dalam kasus tersebut diatas perlindungan hukum yang diberikan adalah perlindungan hukum represif, sebab terjadi kasus dalam pembuatan akta sewa menyewa tersebut dimana pihak penerima kuasa sebagai pihak yang mewakilkan Tergugat I dalam penandatanganan akta sewa menyewa tidak memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat II dengan menyatakan bahwa Surat Kuasa tersebut belum diterima dari Kantor Pusat Tergugat I.

Sehingga dalam kasus tersebut diatas maka, perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan menuntut ganti kerugian kepada notaris yang bersangkutan, sebab akta sewa menyewa tersebut menjadi tidak sah akibat dari penandatanganan penerima kuasa dari Tergugat I tidak disertai dengan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I dan Notaris tidak mencantumkan atau melekatkan surat kuasa tersebut pada minuta akta. Perlindungan hukum tersebut diperlukan untuk dilakukan dalam rangka mengembalikan kerugian yang diderita oleh para pihak dalam pembuatan akta tersebut, dimana pada dasarnya jika melihat pada bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait penandatanganan akta yang tidak mendatangkan kedua belah pihak, dan juga Penggugat yang mengatakan bahwa tidak mengenal identitas dari penerima kuasa, maka hal tersebut telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 terutama pada Pasal 16 huruf m dan Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51. Akan tetapi dalam kasus tersebut diatas, di dalam putusan yang menjadi bahan penelitian tersebut perlindungan hukum terhadap Penggugat tidak dijalankan dengan baik sebab dalam putusan tersebut perlindungan hukumnya hanya berpihak kepada para tergugat saja. Menurut Habib Adjie, dalam perkara pidana seringkali notaris dijerat dengan pasal dalam KUHP sebagai berikut:

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan akta otentik (pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (pasal 266 KUHP);
4. Melakukan atau menyuruh melakukan dan turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP atau pasal 264 atau pasal 266 KUHP);
5. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan tersebut (pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP atau pasal 264 atau pasal 266 KUHP).

²² Philipus M Hadjon, 2017, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm 10

Dalam putusan pengadilan yang menjadi bahan dari penelitian tersebut di atas perlindungan hukum tidak diberikan secara adil karena pihak Tergugat dalam hal ini adalah Notaris dan tergugat lainnya tidak dijatuhi hukuman untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat atas kelalaian yang disebabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Teori yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah kedua adalah teori keadilan hukum, Keadilan merupakan salah satu dari tujuan hukum, tidak hanya keadilan saja tujuan hukum juga mengenai kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Menurut Aristoteles, kata adil mengandung banyak arti yaitu adil dapat berarti menuntut hukum, dan apa yang sebanding yaitu yang semestinya. Dari pengertian tersebut, seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila mengambil bagian lebih dari yang semestinya. Orang yang menghiraukan adanya hukum juga dianggap tidak adil, karena segala hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap adil.

KESIMPULAN

Dalam hal tanggung jawab dalam pembuatan akta otentik, apabila akta yang dibuat oleh notaris yang bersangkutan tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka, Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi pertanggung jawaban untuk membayar ganti kerugian. Akan tetapi dalam Putusan pengadilan tersebut terjadi kesalahan sehingga Pengadilan tidak menerapkan sanksi kepada Notaris dengan tepat sehingga putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong tidak tepat jika merujuk pada bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat bahwa benar Notaris telah melanggar pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam hal perlindungan hukum yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, maka perlindungan hukum tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Sebab dalam putusan tersebut pengadilan tidak menghukum Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta sewa menyewa tersebut untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebagaimana mestinya. Dalam putusan pengadilan tersebut juga bukti-bukti yang diberikan oleh penggugat seperti tidak di perhatikan oleh pihak pengadilan. Untuk notaris agar lebih memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris pada saat pembuatan akta otentik, selain itu juga agar notaris lebih memperhatikan ketentuan proses penandatanganan akta otentik. Untuk pengadilan yang memutuskan perkara yang diajukan dalam persidangan agar lebih berhati-hati dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat dan menjatuhkan putusan dengan tepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, 2019, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung; Jakarta.
- Anita Afriana, *Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 1 No. 2, 2020.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan.
- Darusman, Yoyon Mulyana. *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Vol. 7 No 1, 2016.

- Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Habib Adji, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notariat di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama; Bandung.
- Hilda Shopia Wiradireja, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang didasarkan pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan KUHP*. Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 32, No.1, Februari 2015.
- Muhamad Erwin, 2011, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta.
- Putra Arafaid, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.3 Tahun 2017.
- R.Subekti, 2009, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Supriadi, 2016, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tobing, G.H.S Lumban, 1990, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta. Philipus M Hadjon, 2017, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta.