

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM

Syifa Aisyah^a, R. Ismala Dewi^b, Enny Koeswarni^c

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: aisyasyfa26@gmail.com

^b Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: rid_dwei@yahoo.co.id

^c Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: ekoeswarni@yahoo.com

Naskah diterima: 20 Juni; revisi: 5 November; disetujui: 24 November 2021

DOI: 10.28946/rpt.v10i2.1439

Abstrak:

Notaris merupakan pejabat yang mempunyai kewenangan, serta kewenangan yang lain, kewenangannya seperti melakukan penyuluhan atau yang telah diatur oleh aturan yang berlaku. Namun, bagaimana akibat hukum terhadap akta notaris yang tidak sesuai dengan fakta hukumnya dimana salah satu pihak dapat dirugikan karenanya yaitu ketika notaris membuat akta PPJB namun yang seharusnya dibuat adalah akta hutang-piutang dan terdapat keberpihakan notaris kepada salah satu pihak. Untuk menjawab permasalahan ini, penulis mempergunakan kajian hukum normatif. Penelitian hukum bertujuan untuk proses penemuan aturan, anggapan mengenai hukum untuk jawaban permasalahan ini. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan menggunakan undang-undang dan teori. Dalam penelitian ini disimpulkan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan apabila notaris membuat akta yang tidak sesuai fakta hukum dimana hanya keinginan salah satu pihak tanpa ada pemberian pemahaman kepada pihak lainnya dan tidak bertindak jujur, amanah dan saksama sesuai pasal 16 ayat 1 Undang –Undang Jabatan Notaris maka akta tersebut dapat dibatalkan. Tanggung jawab yang dilakukan notaris terhadap akta tersebut adalah secara perdata apabila merugikan salah satu pihak maka dapat dilakukan penuntutan, berdasarkan pidana apabila notaris melakukannya atas kerjasama ataupun dapat merugikan pihak lainnya maka dapat dikenakan Pasal 263, 264, 266 KUHP dan berdasarkan sanksi terhadap notaris pada aturan yang ada, dengan beberapa sanksi.

Kata Kunci: Akta; Fakta; Hukum; Notaris

Abstract:

Notary is a public official who is authorized to make authentic deeds and other authorities. In carrying out his authority, a notary is also given the obligation to make the deed, one of which is to act honestly and thoroughly. However, what are the legal consequences of a notarial deed that is not in accordance with the legal facts where one party can be harmed by it, namely when the notary makes a PPJB deed but what should be made is a debt-receivable deed and there is a notary's partiality to one party. To answer this problem, the author uses normative legal research. Legal research is one of the processes to find legal rules, as well as legal doctrines to answer this problem. The approach used is an approach using laws and theories. In this study it was concluded that the legal consequences that arise when a notary makes a deed that is not in accordance with legal facts where it is only the desire of one party without giving any understanding to the other party and does not act honestly, trustfully and thoroughly in accordance with article 16 paragraph 1 of the Notary Position Act. the deed can be cancelled. The notary's responsibility for the deed is civil if it harms one party, the notary can be sued with an unlawful act, on a criminal basis if the notary does it in cooperation or can harm other parties, it can be subject to Article 263, 264, 266 of the Criminal Code and based on sanctions against a notary in the Notary Position Act, a notary may be subject to

sanctions in the form of a written, verbal warning, temporary dismissal, honorable discharge or dishonorable discharge.

Keywords: *Deed; Fact; Law; Notary*

LATAR BELAKANG

Dalam beberapa transaksi di Indonesia dibutuhkan sebuah akta autentik dengan bisa dipergunakan menjadi pembuktian. Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan yaitu “untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, terkhusus dalam membuat akta autentik yang merupakan alat bukti yang sempurna¹. Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”.

Salah satu syarat dari keautentikan suatu akta adalah sesuai dengan “Pasal 1868 adalah suatu akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang ditentukan oleh undang-undang, di tempat dimana akta tersebut dibuat.² Notaris menurut Pasal 1 ayat 1 notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pada Pasal 1 di Peraturan Jabatan Notaris pada pasal ini dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik apabila hal itu diinginkan oleh para pihak yang berkepentingan, hal ini menjelaskan bahwa notaris tidak berwenang untuk membuat akta publik namun hanya berwenang akta keperdataan³. Pembatasan lainnya terhadap wewenang notaris adalah mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan. Tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris, akan tetapi hanya yang mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan”.

Pada “Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatakan bahwa notaris bahwa notaris memiliki kewajiban yaitu bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pada Pasal 15 dikatakan bahwa notaris berhak dalam membuat akta autentik⁴ Dalam melaksanakan tugas jabatannya notaris harus memenuhi kewajibannya yang paling utama yaitu pada 16 ayat 1. Namun, yang terjadi saat ini adalah notaris hanya mengikuti keinginan dari salah satu penghadap dengan sengaja bekerjasama untuk mengelabui pihak lainnya. Hal ini tidak memenuhi kewajiban pada Pasal 16 ayat 1 huruf a yang mengatakan notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Salah satu kasus yang terjadi ialah terdapat penghadap yang menginginkan pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan notaris membuat akta sesuai dengan keinginan penghadap salah satu penghadap dan salah satu penghadap hanya mengikuti saja dikarenakan tidak paham, seharusnya akta yang dibuat adalah hutang-piutang yang dimana dapat merugikan salah satu pihak dan notaris dalam hal ini tidak melaksanakan kewajibannya yaitu bertindak jujur, saksama dan tidak berpihak pada salah satu pihak. Hal ini menimbulkan permasalahan yang dimana bagaimana akibat hukum dari akta yang dibuat oleh notaris yang yang tidak memenuhi kewajiban dan wewenangnya sebagai notaris dan apakah yang

¹ S H Shidqi Noer Salsa and M Kn, *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia Dan Belanda* (Prenada Media, 2020).

² Indonesia, “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (1847).Ps. 1868

³ “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,” n.d.Ps.1

⁴ *Ibid*, Ps. 16 ayat 1

dilakukan oleh notaris dapat dikatakan pemalsuan atau tidak jujur dan berkaitan dengan Pasal 263 KUHP mengenai tindak pidana pemalsuan akta autentik.

Berdasarkan latar belakang di atas tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas Penulis dalam penulisan artikel ini :

1. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum?
2. Bagaimana Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum?

METODE

Metode Penelitian ini adalah Yuridis-Normatif, yaitu dengan analisa masalah dan memperpadukan yang menjadi bahan hukum, dari kewajiban serta mempelajari bahan-bahan kepustakaan. Penelitian hukum Normatif adalah penelitian hukum yang berfungsi untuk menemukan suatu pengaturan ataupun yang menjadi prinsipnya, dengan cara mencari, menemukan dan menelaah serta pengumpulan bahan-bahan kajian, kemudian dilakukan dengan teknik tanya jawab untuk perolehan data. Penelitian juga menggunakan bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan sekunder, berupa :

1. Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer adalah sumber bahan hukum yang mengikat, seperti pada konstitusi (Undang-Undang 1945), norma-norma dan dapat berupa perundang-undang yaitu “Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”

2. Bahan Hukum Sekunder

Tujuannya untuk menunjang bahan hukum, menggunakan kepustakaan seperti melalui jurnal, buku-buku, hasil-hasil penelitian.

ANALISIS DAN DISKUSI

Jabatan Notaris

Kedudukan seorang notaris dengan fungsi dan tujuan bisa dimanfaatkan oleh masyarakat. Seorang Notaris, menjadi pejabat yang dapat dipercaya. Kemudian dengan penetapan Notaris ialah yang membuat dokumen dengan pembuktian yang kuat.⁵Notaris ialah pejabat umum yang memiliki kewenangan dari akta otentik, apa yang dilakukan, diperjanjikan dan ditetapkan, kemudian dikeluargakan salinannya, dengan kutipan, hal tersebut keseluruhan sepanjang pengaturannya tidak mengatakan hal yang lain.⁶

Jabatan Notaris di Indonesia diatur didalam “Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris atau yang disingkat sebagai UUN yang mana sebagai salah satu produk hukum nasional. UUN ini merupakan implementasi dari Pasal 1868. Pasal 1868 KUHP data ini telah menunjuk suatu pejabat umum untuk membentuk suatu akta otentik, dan yang dimaksud dalam pejabat umum yang berwenang ini salah satunya yaitu Notaris”.

Pengertian Notaris dalam “Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan

⁵ Tan Thong Kie, “Studi Notaris Dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Jakarta, PT,” *Ichtiar Baru Van Hoeve*, 2011. hlm. 444

⁶ Habib Adjie, “Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30” (Tahun, 2004).hlm. 13

memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya”. Untuk kewenangannya sendiri diatur dalam Pasal 15 UUJN.

Berdasarkan “Pasal 15 UUJN dijelaskan terkait dengan Kewenangan Notaris, yakni:⁷

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat akta risalah lelang”.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sutrisno menjelaskan bahwa berdasarkan pengertian Notaris yang termuat dalam ketentuan “Pasal 1 Jo. Pasal 15 UU Nomor 30 Tahun 2004 dapat ditarik 13 unsur penting, yaitu:

- a. Pejabat Umum
- b. Membuat Akta Otentik
- c. Mengenai perbuatan
- d. Mengenai perjanjian
- e. Mengenai ketetapan
- f. Diharuskan oleh peraturan perundang-undangan
- g. Dikehendaki oleh yang berkepentingan
- h. Dinyatakan dalam akta otentik
- i. Menjamin kepastian tanggal akta
- j. Menyimpan akta
- k. Memberikan grosse, salinan dan kutipan akta
- l. Sepanjang tidak ditugaskan pada orang lain/pejabat lain
- m. Sepanjang ditugaskan pada orang lain”

Profesi Notaris di Indonesia ialah profesi yang telah lama, dapat diperhatikan awal mulanya dari abad ke – 17, kemudian diperoleh pemaparan yang menjadi diandalkan, diyakini dengan pemberian penjaminan dan pembuktian, dengan tidak ada kecacatan, dengan yang menutup semua rahasia serta membuat apa yang akan diperjanjikan sebagai

⁷ “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.”Ps. 15

perlindungan kedepannya. Bagi seorang advokat, membela hak akan muncul saat sulit, maka Notaris berupaya melakukan pencegahan akan hal tersebut.⁸

Kewenangan Notaris

Menurut kamus besar bahasa indonesia, “kata wewenang disamakan dengan kata kewenangan, yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang/badan lain.”⁹ Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik”.¹⁰

Jika mengacu pada sumber, kemudian hal tersebut pembeda menjadi dua pembagian, dari personal dan wewenang. “Wewenang personal yaitu wewenang yang bersumber pada intelegensi, pengalaman, nilai atau norma, dan kesanggupan untuk memimpin. Sedangkan wewenang ofisial merupakan wewenang resmi yang diterima dari wewenang yang berada di atasnya”.¹¹ Berdasarkan prinsip negara hukum, yaitu adanya asal legalitas yang dianut di Indonesia, maka “wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Secara teori, kewenangan yang diperoleh pemerintah yang berasal dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan tiga cara tersebut sebagai:¹²

- a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- c. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya”.

Menurut Philipus M. Hadjon memaparkan, tentang kewenangan pada intinya dengan dua sumber ialah atribusi serta delegasi. Namun dikatakan pula bahwa kadangkala, “mandate digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang.¹³ Hal ini sejalan dengan pendapat menurut Ibrahim R, Pemerintah pertama-tama memperoleh kewenangan melalui atributie, baru kemudian oleh pemerintah dilakukan pelimpahan (afgeleid). Pelimpahan dilakukan dalam dua bentuk yaitu delegatie dan mandate. Delegatie dilakukan oleh yang punya wewenang dan hilangnya wewenang dalam jangka waktu tertentu. Penerima bertindak atas nama diri sendiri dan bertanggung jawab secara eksternal. Sedangkan Mandat tidak menimbulkan pergeseran wewenang dari pemiliknya, sehingga tanggung jawab tetap berada pada pemberi kuasa”.¹⁴

⁸ Kie, “Studi Notaris Dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Jakarta, PT.” hlm. 449

⁹ M Kamal Hidjaz, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia* (Pustaka Refleksi, 2010). hlm. 35

¹⁰ H R Ridwan, “Hukum Administrasi Negara,” 2020. Hlm. 98

¹¹ *Ibid*, hlm. 73

¹² *Ibid*, hlm. 104

¹³ Philipus dan M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)* (Gadjah Mada University Press, 1993). hlm. 128

¹⁴ Ibrahim R, *Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD* (Bali: Universitas Udayana Press, 2005). Hlm.

Kewajiban Notaris

Otoritas notaris yang diamanahkan oleh undang-undang untuk kepentingan publik, hal tersebut merupakan kewajiban jabatan. Notaris diwajibkan untuk melaksanakan yang menjadi penugasan, memangku jabatan notaris, kemudian pembatasan hal tersebut dengan tidak melakukan perintah impreative dan pembebanan lainnya.¹⁵

Dalam melaksanakan tugasnya sebagai seorang pejabat notaris, notaris tidak pernah lepas dari kewajibannya. Adapun kewajiban notaris tersebut diuraikan berikut ini.. Kewajiban notaris meliputi sebagai berikut:¹⁶

- a. Mengucapkan sumpah/janji sebelum menjalankan jabatannya (Pasal 4 ayat (1)),
- b. “Wajib menjalankann jabatan secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah atau janju jabatan, alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan/cap/stempel jabatan notaris (Pasal 7),
- c. Bertindak jujur, bijaksana, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkaitdalam perbuatan hukum (Pasal ayat (1) huruf a),
- d. Membuat akta dalam bentuk minuta akta yang menyimpannya sebagai bagian dari protocol notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf (b)),
- e. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta (Pasal 16 ayat (1) huruf c)
- f. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta, beradsarkan minuta akta (Pasal 16 ayat (1) huruf f)
- g. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang (Pasal ayat(1) huruf e)
- h. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f)
- i. Menjilid akta (Pasal 16 ayat (1) huruf g)
- j. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga (Pasal 16 ayat (1) huruf h)
- k. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasita menurut urutan waktu pembuatan akta tiap bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf i)
- l. Mengirimkan dafar akta ke daftar pusat wasiat departemen dalam waktu lima hari pada minggu pertama tiap bulan berikutnya (Pasal 16 ayat (1) huruf j)
- m. Mencaat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasita pada setiap akhir bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf k)
- n. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republic Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan (Pasal 16 ayat (1) huruf I)
- o. Membacakan akta di hadapan penghadap (Pasal 16 ayat (1) huruf m)
- p. Menerima magang calon notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf n)

Pada Pasal 16 ayat 1 huruf a dijelaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia jujur adalah tidak berbohong(berkata yang

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika* (UII Press, 2009). hlm. 177

¹⁶ Sjaifurrachman and Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Mandar Maju, 2011). hlm. 9

sebenarnya) atau tidak curang, saksama memiliki arti teliti dan cermat, mandiri memiliki arti dalam keadaan dapat berdiri sendiri dan tidak bergantung, tidak berpihak memiliki arti yaitu tidak memilih salah satu pihak atau bersifat netral”.¹⁷

Akibat Hukum Notaris Dalam Membuat Akta Yang Berbeda Dengan Fakta Hukum

Notaris adalah pejabat umum yang melayani masyarakat dalam membuat akta otentik yang digunakan sebagai alat bukti. Sesuai dengan kewenangan notaris dalam Pasal 15 ayat 1 yaitu notaris berwenang dalam membuat akta autentik¹⁸ Namun, dalam menjalankan kewenangan tersebut juga terdapat kewajiban yang sangat penting dilakukan oleh notaris yaitu pada Pasal 16 ayat 1 huruf a menagatakan bahwa notaris dalam menjalankan kewenangannya harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum¹⁹. Pada kenyataannya yang terjadi adalah ketika pengahadap menghadap ke notaris namun ketika salah satu pihak meminta dibuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun yang seharusnya dibuat adalah akta Hutang – Piutang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah ialah apa yang diperjanjikan, dibuat oleh notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebelum adanya AktaJual Beli jika jual beli tersebut belum dilaksanakan terang dan tunai.²⁰ Akta Hutang – Piutang adalah akta dimana adanya pengakuan hutang-piutang antara para pihak.

Perbuatan yang dilakukan oleh notaris sangatlah tidak benar yaitu membuat akta hanya berdasarkan keinginan salah satu dipihak dimana didalam pembuatan akta tersebut terdapat kerjasama antara salah satu pihak dengan notaris untuk mengelabui pihak lainnya. Hal ini dapat membuat notaris menjadi tidak jujur dan saksama dan membuat akta dan tidak terpenuhinya kewajiban notaris pada Pasal 16 ayat 1 huruf a. Akibat yang ditimbulkan sangat dapat merugikan salah satu pihak dan akta yang dibuat menjadi batal dikarenakan Akta yang dibuat tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya Sesuai dengan “pasal 1320 KUHperdata yaitu perjanjian sah apabaila :²¹

1. Adanya kesepatan antara kedua belah pihak
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan
3. Adanya suatu pokok persoalan tertentu
4. Adanya suatu hal yang tidak terlarang”.

Syarat sahnya perjanjian terbagi menjadi 2 yaitu subjektif dan objektif. Syarat subjektif adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan kecakapan dalam membuat suatu perikatan. Syarat Objektif adalah adanya suatu pokok persoalan tertentu dan adanya suatu hal terlarang. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka batal demi hukum. Pada permasalahan ini yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektif yaitu kesepakatan para pihak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹⁸ “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.” Ps. 15 ayat 1

¹⁹ *Ibid*, Ps. 16 ayat 1 huruf a

²⁰ Sihabudin Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, “Urgeny Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary,”,” *Jurnal Hukum*, 2015, 7.

²¹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ps. 1320

Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Berbeda Dengan Fakta Hukum

Tanggung jawab notaris jika dilihat dari “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan adalah sangat erat dengan wewenang dan kewajiban notaris dalam melayani masyarakat. Notaris tidak hanya bertanggung jawab dalam membuat akta autentik namun juga melaksanakan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan”.

Pertanggung jawaban notaris menjadi pejabat umum, dengan terdapat hal yang memungkinkan tersebut dapat memunculkan tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum pada “Pasal 1365 KUHperdata sehingga dapat menimbulkan pengambilan tindakan di bidang hukum pidana.²² Tanggung jawab notaris terjadi pada saat pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasarkan wewenang yang telah diberikan oleh hukum. Tanggung jawab notaris dilakukan pada saat notaris melakukan pelanggaran ataupun tidak melakukan kewajibannya pada saat melaksanakan tugas jabatannya, sehingga kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta pelayanannya”.²³

Terkait dengan permasalahan yang ada dimana notaris membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang dimana notaris membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang seharusnya sesuai fakta hukum akta yang dibuat adalah akta Hutang-Piutang. Mengenai tanggung jawab notaris terhadap permasalahan ini maka dibedakan menjadi 3 poin, yaitu :

a. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

Pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang dibuat tidak sesuai dengan fakta hukum dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum pada “Pasal 1365 KUHPer yang mengatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan karenanya orang tersebut salahnya, menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.²⁴ Pada Pasal 1366 KUHper juga turut dijelaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hati”.²⁵

Tanggung jawab perdata pada permasalahan ini adalah mengenai kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh notaris. Dalam ilmu hukum terdapat 3 kategori suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum dimana adanya faktor kesengajaan, tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan atau kelalaian, dan kelalaian.²⁶ Dalam permasalahan ini notaris dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak dikarenakan notaris tidak melaksanakan kewajibannya yaitu bertindak tidak jujur, dan berpihak kepada salah satu pihak. Apabila menimbulkan kerugian maka notaris dapat dituntut tanggung jawab secara perdata namun jika tidak menimbulkan kerugian maka notaris tidak dapat dituntut secara perdata.

²² Herianto Sinaga, “Tanggungjawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya,” *Premise Law Journal* 6 (2015): 14062. hlm. 5

²³ Karina Prasetyo Putri, “TANGGUNG JAWAB DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS PURNA BAKTI TERHADAP AKTA YANG PERNAH DIBUAT (Analisis Pasal 65 Dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris),” *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 2016. hlm. 11

²⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ps. 1365

²⁵ *Ibid*, Ps. 1366

²⁶ Umi Mamlu’ul Hikmah, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Perjanjian Simulasi Yang Berbentuk Akta Notaris Ditinjau Dari Hukum Perjanjian,” *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 2016. hlm.16

b. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana

Tanggung jawab notaris dalam permasalahan ini tidak secara jelas dijelaskan pada Undang-Undang Jabatan Notaris namun tanggung jawab notaris secara pidana dikarenakan notaris melakukan perbuatan pidana.

Pada permasalahan ini jika notaris dengan sengaja membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta hukum maka notaris dapat dikatakan melakukan pemalsuan surat seperti pada “Pasal 263 ayat 1 KUHP yang mengatakan bahwa barang siapa membuat surat palsu atau melasukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan aksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat maka dapat dipidana penjara selama 6 Tahun²⁷. Pada Pasal 264 ayat 1 KUHP mengatakan bahwa jika pemalsuan surat tersebut dilakukan terhadap akta otentik maka dapat dipidana selama 8 tahun.²⁸ Pada Pasal 266 ayat 1 mengatakan barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah – oleh keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana paling lama tujuh tahun.²⁹

Maka jika dengan sengaja notaris melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian kepada penghadap yang lain maka dapat dikenakan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan terhadap akta autentik”.

c. Tanggung Jawab Notaris Secara UUJN

Notaris dalam mejalankantugas dan fungsi jabatannya diawasi menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui majelis pengawas yaitu majelis pengawas daerah, majelis pengawas wilayah, majelis pengawas pusat. Pengawasan terhadap notaris terdapat di UUJN pada Pasal 67 – Pasal 81. Majelis pengawas wilayah tidak hanya berwenang untuk pemeriksaan dan pengawasan notaris namun berwenang pula untuk menjatuhkan sanksi jika notaris telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pelaksanaan jabatan notaris.³⁰

Pada Pasal 85 mengenai ketentuan “sanksi yang diberikan oleh majelis pengawas kepada notaris yang melakukan pelanggaran adalah pelanggaran sebagaimana ketentuan dimaksud Pasal 16 ayat 1 huruf a dapat dikenai sanksi berupa:³¹

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

²⁷ Indonesia, “Kitab Undang - Undang Hukum Pidana” (1958). Ps. 263 ayat 1

²⁸ *Ibid*, Ps. 264 ayat 1

²⁹ *Ibid*, Ps. 266 ayat 1

³⁰ Shidqi Noer Salsa and Kn, *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia Dan Belanda*. hlm. 2

³¹ “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.” Ps. 16 ayat 1

KESIMPULAN

Kewajiban notaris adalah bertindak jujur, saksama, mandiri dan tak berpihak. Kewenangan notaris adalah membuat akta autentik. Akibat hukum yang dapat ditimbulkan dari permasalahan yang ada dimana notaris tidak membuat akta sesuai dengan fakta hukum adalah akta tersebut dapat dibatalkan jika merugikan salah satu pihak. Dalam hal ini notaris tidak melakukan kewajiban dengan baik dan benar maka akta yang dibuat notaris dapat dibatalkan

Tanggung jawab notaris terhadap permasalahan yang ada dapat berupa pertanggung jawaban perdata, pidana dan sanksi yang terdapat di Undang-Undang Jabatan Notaris.

1) Tanggung Jawab Secara Perdata.

Jika notaris dapat membuat kerugian kepada pihak lainnya karena perbuatannya yang membuat akta tidak sesuai dengan fakta hukum dan tidak memenuhi kewajibannya untuk bertindak jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak maka notaris dapat dikenakan Pasal 1365 KUHP yaitu perbuatan melawan hukum.

2) Tanggung Jawab Secara Pidana

Jika notaris terbukti berpihak kepada salah satu pihak dan tidak bertindak jujur yang menyebabkan kerugian pada pihak lainnya maka notaris dapat dikenai Pasal 263 KUHP yaitu membuat akta autentik dengan membuat surat palsu atau melasukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang. Kemudian dapat dikenakan Pasal 266 KUP dimana menyuruh memasukkan keterangan palsu dan menyuruh orang untuk menggunakan akta tersebut yang dapat menimbulkan kerugian.

3) Tanggung Jawab Secara Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris notaris juga dapat dikenai sanksi yang diberikan oleh majelis pengawas yaitu pada Pasal 85 yaitu berupa teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. "Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30." Tahun, 2004.
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin. "Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary,." *Jurnal Hukum*, 2015, 7.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*. UII Press, 2009.
- Hadjon, Philipus dan M. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*. Gadjah Mada University Press, 1993.
- Hidjaz, M Kamal. *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*. Pustaka Refleksi, 2010.
- Hikmah, Umi Mamlu'ul. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Perjanjian Simulasi Yang Berbentuk Akta Notaris Ditinjau Dari Hukum Perjanjian." *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 2016.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (1847)*.
- . *Kitab Undang - Undang Hukum Pidana (1958)*.
- Kie, Tan Thong. "Studi Notaris Dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Jakarta, PT." *Ichtiar Baru Van Hoeve*, 2011.
- Putri, Karina Prasetyo. "TANGGUNG JAWAB DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS PURNA BAKTI TERHADAP AKTA YANG PERNAH DIBUAT (Analisis Pasal 65 Dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)." *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 2016.
- R, Ibrahim. *Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD*. Bali: Universitas Udayana Press, 2005.

- Ridwan, H R. "Hukum Administrasi Negara," 2020.
- Shidqi Noer Salsa, S H, and M Kn. *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia Dan Belanda*. Prenada Media, 2020.
- Sinaga, Herianto. "Tanggungjawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya." *Premise Law Journal* 6 (2015): 14062.
- Sjaifurrachman, and Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, 2011.
- "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," n.d.