



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 9 No. 5 (2022), pp. 1663-1682

DOI: 10.15408/sjsbs.v9i5.27981

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Tanggung Jawab Notaris Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang dibuat Di Luar Provinsi*

Ridho Rinaldi,¹ Yusuf Ausiandra,² Jelly Nasseri³

Universitas Jayabaya Jakarta



[10.15408/sjsbs.v9i5.27981](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i5.27981)

Abstract

In performing his duties, the notary must maintain impartiality between the parties. In this instance, the notary has the ability to enter into any agreement so long as it does not contradict existing laws and standards, but only within the confines of his office. In accordance with the Law on Notary Positions Article 17 paragraph (1) letter a, a notary can no longer be termed a notary if he or she is outside of his or her jurisdiction. This violation will result in losses for the parties to an agreement utilizing the services of a notary. This article has a normative legal perspective. The findings of the study indicate that a notary is subject to civil liability if it is demonstrated that he or she violated the regulations regarding the ban of notaries following the passage of the statute governing the post of notary. The implementation of civil sanctions against notaries stipulates explicitly that the notary shall pay the parties for monetary, interest, and other types of losses. In addition, administrative consequences may take the form of a warning, temporary termination, respectful termination, or dishonorable discharge. Associating yourself with illegal conduct might also subject notaries to criminal consequences. The notary position legislation specifies kinds of legal protection for notaries so long as the notary does not violate the Notary Position Act's rules for making a deed.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB); Notary Public; Outside the Province

Abstrak

Dalam menjalankan tugasnya notaris harus netral kepada para pihak, dalam hal ini notaris mempunyai wewenang membuat perjanjian apapun selama tidak menyalahi undang-undang dan norma-norma yang berlaku, tetapi hal itu hanya sebatas di dalam wilayah jabatannya. Notaris yang berada di luar wilayah jabatannya tidak bisa disebut notaris lagi karena notaris tidak memiliki wewenang dalam pembuatan akta otentik sesuai dengan UU Jabatan Notaris Pasal 17 ayat (1) huruf a. Pelanggaran terhadap hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang menggunakan jasa notaris untuk perjanjian mereka. Penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa tanggung jawab perdata dikenakan kepada notaris apabila terbukti melanggar ketentuan tentang larangan notaris dan setelah berlakunya undang-undang

*Received: February 12, 2022, Revision: April 25, 2022, Published: August 25, 2022.

¹ Mahasiswa Penguji Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya.
Email: ridorinaldi09@gmail.com

² Dosen Pembimbing di Penguji Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya

³ Dosen Pembimbing di Penguji Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya

tentang jabatan notaris. Penjatuhan sanksi perdata bagi notaris langsung dengan tegas bahwa notaris harus mengganti kerugian para pihak dari segi uang, bunga dan kerugian lainnya. Selain dapat dijatuhkan sanksi administrasi berupa teguran, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat, pemberhentian dengan tidak hormat. Notaris juga dapat terkena hukuman pidana dengan dikaitkan perbuatan melawan hukum. Undang-undang jabatan notaris mengatur bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi notaris selama notaris tidak melanggar tata cara pembuatan akta yang telah diatur di dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); Notaris; Di Luar Wilayah Provinsi

A. PENDAHULUAN

Pengertian pengikatan perjanjian jual beli yang selanjutnya disebut dengan PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau pokok.⁴

PPJB ada dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PPJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PPJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan.

Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis dihadapan atau dibuat oleh Notaris adalah agar akta tersebut menjadi akta otentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledigbewijskracht*) dan mengikat (*bindendebewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledigenbindendebewijskracht*). Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta.

Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris. Sedangkan tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta dibawah tangan dibuat

⁴ Syahrani, Riduan, (2004). *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Citra Aditya Bakti. hlm. 83

dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang dan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak.⁵ Namun terkadang Notaris tidak bertindak seksama dan berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya membuat akta. Prosedur yang semestinya dijalankan untuk melindungi kepentingan para pihak dan Notaris sendiri, ternyata tidak dilakukan. Salah satu kasus yang sering terjadi, pembacaan Akta di luar wilayah jabatannya dan tidak dibacakan oleh Notaris itu sendiri. Notaris tidak selalu berada dikantor, yang tentu saja melanggar kode etik serta Undang-Undang Jabatan Notaris itu sendiri. Yang dapat membuat Akta tersebut menjadi Akta dibawah tangan bahkan dapat menyebabkan Akta tersebut Cacat Hukum.

Seperti salah satu contohnya mengenai notaris, berkedudukan di kota Tangerang Selatan, yang melakukan penandatanganan akta di luar wilayah jabatannya. Perjanjian yang dibuat adalah perjanjian pengikatan jual beli lunas, dan perjanjian pengosongan dan tempat penanda tangan akta tersebut berada di Pantai Indah Kapuk di wilayah Jakarta. Sementara Pasal 17 ayat 1 huruf a UU Jabatan Notaris mengatur larangan mengenai "menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya". Hal tersebut dilaporkan ke majelis pengawas daerah notaris Tangerang, dengan hasil keputusannya memberikan rekomendasi hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah kepada MPW. Rekomendasi tidak hanya sekedar menyerahkan sepenuhnya pemeriksaan kepada MPW, melainkan rekomendasi adalah pendapat hukum yang menerangkan ada tidaknya suatu pelanggaran pasal-pasal tertentu dalam UUN dan Kode Etik Notaris yang berhubungan dengan pelaksanaan jabatan dan atau perilaku notaris.⁶ Kepada majelis pengawas notaris wilayah provinsi Banten. Kemudian, ditindak lanjuti oleh Majelis Pengawas Wilayah dengan menjatuhkan putusan pemberhentian tidak hormat kepada Notaris yang bersangkutan. Notaris Muhammad Irsan, SH Sp.N adalah notaris yang berkedudukan di wilayah Tangerang dan wilayah jabatannya seluruh Banten, hal ini bermula dari pihak penjual Ny. Widya Augustien menemui notaris untuk membicarakan mengenai PPJB yang ingin di lakukan sang penjual kepada pembeli Tuan Rvan Putera Yuwono yang PPJB atas sertifikat hak milik no 10.27.09.01.1.04698 dan sertifikat hak milik nomor 10.27.09.01.1.04799 dan setelah di lakukan pembuatan akta tanpa di hadiri oleh pembeli tuan Muhammad Irsan dan Ny. Widya Augustien menemu sang pembeli yang berada di kantor Pantai Indah Kapuk yang mana hal tersebut sudah di luar wilayah jabatan notaris Muhammad Irsan. Dilakukan penanda tangan PPJB yang di lakukan di kantor Pantai Indah Kapuk tanpa di hadiri oleh para saksi, lokasi penandatanganan tersebut adalah atas permintaan dari para pihak yang sudah di setuju oleh para pihak itu sendiri terutama ibu Widya itu sendiri. Tidak berselang lama saksi di dalam akta yang dicantumkan di panggil oleh Polda Metro Jaya Atas laporan dari ibu Widya. Dan sang notaris dilaporkan ke Majelis pengawas daerah notaris yang berada di kota Tangerang yang laporan dalam berita acara

⁵ Syahrani, Riduan, (2004). *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata.*, hlm 48

⁶ Majelis Pengawas Notaris Republik Indonesia. (2013). Rapat Koordinasi Majelis Pengawas Notaris di Hotel Harris Bandung, tanggal 23 s/d 25 September. Materi Rakor Bidang Pembinaan Dan Pengawasan, hlm.3

pemeriksaan nomor 02?BAP/MPDN kota tanggerang/III tahun 2018 tanggal 27 Maret 2018 sebagai berikut, Melanggar ketentuan UUJN pasal 17 ayat 1 huruf a, melakukan pelanggaran kewajiban sebagai notaris pasal 16 ayat 1 huruf a, melakukan pelanggaran kewajiban notaris pasal 16 ayat 1 huruf d. Setelah hal tersebut majelis pengawas daerah notaris kota Tangerang memberikan rekomendasi kepada majelis pengawas notaris wilayah provinsi banten yang berbunyi“. Terlapor seharusnya dalam menjalankan jabatannya berpedoman kepada Undang-Undang jabatan notaris, kode etik notaris dan ketentuan hukum lainnya yang berlaku di republik indonesia. Mengusulkan majelis pengawas notaeris provinsi Banten agar mewajibkan terlapor memberikan salinan akta yang dibuat kepada pelapor selaku pihak pertama yang terkait dengan perbuatan hukum yang dibuat dihadapan terlapor. Mengenai sanksi kami serahkan kepada majelis pengwas notaris wilayah provinsi banten. Mengusulkan majelsi pengawas notaris provinsi banten agar mewajibkan terlapor memberikan salinan akta yang dibuatnya kepada pelapor selaku pihak pertama yang terkait dengan perbuatan hukum. Mengenai sanksi kami serahkan kepada majelis pengawas notaris wilayah provinsi banten. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan majelis pengwas daerah notaris kota Tangerang, majelis pengawas wilayah provinsi Banten memutuskan perkara yang dituankan dalam putusan majelis pemeriksa wilayah notaris banten.

Dan kasus Nyonya Khoyanah melawan MPP duduk perkara adalah nyonya khoyanah melakukan perbuatan hukum di depan notaris berupa PPJB(perjanjian pengikatan jual beli, dalam melakukan PPJB notaris melakukan penandatanganan di luar wilayah jabatan nya yang mana hal tersebut, di lakukan di rumah nyonya Khoyanah dan tidak di bacakan akta tersebut, diberikan diminta tanda tangan tanpa dihadiri oleh pembeli. Yang mana nyonya Khoyanah menganggap hal tersebut termasuk perbuatan melanggar kode etik dan nyonya Khoyanah melakukan pelaporan terhadap notaris Ke majelis Pemeriksa pusat notaris dan dalam pemeriksaan ternyata memang benar bahwa notaris beserta saksi-saksi melakukan penandatanganan di rumah nyonya Khoyanah. Dalam pemeriksaan tersebut notaris beserta saksi-saksi menyatakan bahwa saat terjadi penandatanganan salah satu pihak Nyonya Khoyanah ada yang sakit dan tidak dapat menghadiri ke kantor notaris jadi pihak notaris dan saksi-saksi setuju untuk melakukan tanda-tangan di rumah nyonya khoyanah di karenakan, **Pihak nyonya Khoyanah sakit**, Pihak nyonya khoyanah tidak dapat melakukan tanda tangan dan hanya menggunakan cap jari. Di karenakan hal ini notaris tidak ingin mempersulit pihak nyonya Khoyanah sehingga di lakukan lah Perbuatan Hukum PPJB di dalam rumah nyonya Khoyanah, yang mana hal tersebut telah dilakukan pemeriksaan oleh Majelis pemeriksa pusat notaris. Dan setelah pemeriksaan tersebut mejelis pemeriksaan pusat notaris mengeluarkan putusanNo. 01/Pts ./Mj. PWN.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam bidang hukum berdasarkan pada fokus penelitian hukum yuridis normatif. Metode pendekatan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan wawancara, metode pendekatan perundang-undangan

adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.⁷

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang diolah menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁸ Adapun maksud penggunaan metode pendekatan perundang-undangan dan wawancara dalam penelitian ini adalah data yang digunakan data primer dijadikan sebagai pendukung atau pelengkap data sekunder dengan mencari dan menemukan data lapangan, disamping meneliti bahan-bahan pustaka yang ada seperti peraturan perundang-undangan, buku, majalah, surat kabar, media, internet yang berhubungan dengan terjadinya kelalaian Notaris dalam melegalisasi surat di bawah tangan. Bahan tertulis juga melihat kasus-kasus yang berkembang di masyarakat sebagai bahan pelengkap. Sesuai dengan jenis penelitian dalam penelitian ini yang menitikberatkan pada penelitian hukum normatif, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder.⁹ Namun begitu tidak meninggalkan penggunaan data primer sebagai penunjang dalam rangka pengembangan penelitian. Adapun data sekunder dibidang hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis bahan, yakni: (1) bahan hukum primer, yakni bahan-bahan hukum yang mengikat; (2) bahan hukum sekunder, yang membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer; (3) bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁰

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Dibuat Di Luar Wilayah Jabatan Notaris Yang Bersangkutan

Akibat hukum dalam pembuatan akta adalah seperti undang-undang, tetapi hal tersebut jika notaris tidak melanggar ketentuan dalam undang-undang jabatan notaris hal ini membuat akta yang dibuat oleh notaris menjadi akta di bawah tangan yang mana sesuai dengan undang-undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014 pasal 1 ayat 7 yang berbunyi: "Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini."

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaris dapat menjadi tedegraris menjadi akta bawah

⁷ Buku pedoman tesis MKn, hlm 6

⁸ Soekanto, Soerjono; Mamudji, Sri. (1990). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hlm. 13

⁹ Soekanto, Soerjono. (2001). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hlm. 121.

¹⁰ Soemitro, Ronny Hanitijo. (1990). *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm. 11-12.

tangan bila pada saat proses pembuatannya terjadinya akta otentik tersebut tidak memenuhi syarat formalitas yang memang sudah ditentukan dalam UUJN.¹¹

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.¹² Hal ini dengan dengan tegas menyatakan bentuk dan tata caranya harus mengikuti undang-undang jabatan notaris yang mengatur, akibat dari turunnya atau tedegrasinya akta menjadi akta di bawah tangan membuat kekuatan pembuktian dari akta tesebut menjadi turun karena kekuatan pembuktian akta di bawah tangan hanya sebagai tulisan biasa jika para pihak membantah hal tersebut maka gugurlah akta di bawah tangan tersebut. Akta Notaris dapat terdegradasi otentitasnya dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum dan dapat digunakan dasar untuk menggugat ganti kerugian.¹³

Para pihak yang menemui notaris menginginkan perjanjian yang dibuat tidak dapat dibantah agar dapat melindungi hak mereka di dalam perjanjian tersebut tetapi jika akta otentik menjadi terdegrasi akta di bawah tangan maka kerugian para pihak akan besar baik segi biaya maupun waktu yang digunakan. Hal ini juga menjadi peluang para pihak yang mencari keuntungan dari hal terserbut.

Degradasi diartikan sebagai penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah. Dalam kaitannya dengan akta Notaris, istilah terdegradasi terjadi manakala akta Notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna dan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam sengketa hukum perdata mengalami kemunduran, kemerosotan, atau penurunan mutu dalam arti posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta di bawah tangan dan memiliki cacat hukum yang menyebabkan pembatalan atau ketidak absahannya akta Notaris tersebut. Akta Notaris dapat terdegradasi otentitasnya dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum dan dapat digunakan dasar untuk menggugat ganti kerugian.¹⁴

Menurut Prof. Mr. A. Pitlo: “ Siapa yang hendak membuat akta di bawah tangan mengambil pena, siapa yang hendak memperoleh akta otentik mengambil Notaris”. Dari ungkapan tersebut dapat diketahui siapa dan bagaimana membuat akta di bawah

¹¹ Purnayasa, Agus Toni. (2018). “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.3 No.3 Desember.

¹² Adjie, Habib. (2009). *Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. hlm.120

¹³ A. F. Zulkarnain. (2013). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Karena Ancaman Dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006)* Doctoral Dissertation, Universitas Airlangga.

¹⁴ A. F. Zulkarnain. (2013). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Karena Ancaman Dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006)*.

tangan dan notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik.¹⁵ Pembuatan akta yang dilakukan oleh seorang Notaris, tidak secara otomatis dapat disebut sebagai akta yang autentik. Hal itu disebabkan oleh ketentuan perundang-undangan yang menyebutkan bahwa terhadap hal-hal formil tertentu, Pentingnya akta otentik dikarenakan kekuatan pembuktian dari akta tersebut fungsi akta yang paling penting di dalam hukum adalah akta sebagai alat pembuktian, maka daya pembuktian atau kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan ke dalam tiga macam yaitu:¹⁶

Pertama: Kekuatan pembuktian lahir. Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas "*acta publica probant seseipsa*", yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat, dimana tanda tangan pejabat itu merupakan jaminan otentisitas dari akta itu, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian lahir, maka akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir. Hal ini berarti bahwa akta dibawah tangan baru berlaku sah, jika yang menandatanganinya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, artinya jika tanda tangan telah diakui kebenarannya oleh yang bersangkutan, barulah akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (pasal 1875 KUH Perdata). Orang terhadap siapa akta dibawah tangan itu digunakan, diwajibkan membenarkan (mengakui) atau memungkiri tanda tangannya, sedang bagi ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ia tidak kenal akan tanda tangan tersebut.

Kedua: Kekuatan pembuktian formal. Yang dimaksudkan dengan kekuatan pembuktian formal dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta.

Ketiga: Kekuatan pembuktian materil. Kekuatan pembuktian materil akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar telah terjadi. Jadi,kepastian tentang materi akta Penyangkalan terhadap aspek materil akta Notaris dapat dilakukan suatu gugatan ke pengadilan dengan pebuktian terbalik yang dilakukan oleh pihak yang menyangkalnya.¹⁷

Berdasarkan penjelasan di atas akta otentik tidak dapat dibatalkan kecuali, Akta notaris dapat dibatalkan karena jika ada gugatan dari para pihak yang tersebut dalam

¹⁵ Pitlo. (1983). Di kutip kembali Kohar A, *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni. hlm.24.

¹⁶ Subekti, Teguh, (2004). *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung. hlm.47.

¹⁷ Adjie, Habib. (2008). *Hukum Notaris Indonesia(Tafsir Tematik TerhadapUU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama. hlm.26.

akta untuk membatalkan akta notaris. Pembatalan Akta Notaris hanya dapat dilakukan oleh para pihak itu sendiri.¹⁸ Sedang berdasarkan ketentuan pasal 17 ayat 1 huruf a bahwa jika notaris melakukan pembuatan akta di luar wilayah jabatannya hal tersebut menjadi akta di bawah tangan yang mana, notaris tidak berwenang membuat akta tersebut dapat menjadi terdegrasi menjadi akta di bawah tangan. Menurut Lumban Tobing bahwa notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat maksudnya setiap notaris ditentukan wilayah jabatannya sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat diluar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.¹⁹

Dikarenakan pelanggaran notaris akta menjadi akta di bawah tangan tentu hal tersebut tidak langsung terdegrasi tetap harus melewati pengadilan. Dalam menentukan hal tersebut jika di dalam akta terbukti melanggar ketentuan UUJN dalam pembuatan akta maka hal tersebut dapat menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan bahwa akta tersebut batal. Hal ini dapat merugikan notaris jika hal tersebut terbukti notaris dapat dituntut dengan kerugian yang diderita oleh para pihak dalam pembuatan akta karena tentu para pihak tidak ingin akta nya batal karena hal tersebut merugikan. Pembatalan akta dapat dilakukan dua cara sebagai berikut:

Pertama: Pengadilan. Pihak yang merasa di rugikan dapat melapor ke polisi terkait dengan pelanggaran di dalam akta, setelah di lakukan pelaporan polisi akan memberitakan hal tersebut ke Ikatan notaris Indonesia agar notaris yang dilaporkan dapat di lakukan pemanggilan, jika polisi tidak melewati ikatan notaris Indonesia dan langsung ke notaris maka notaris di tuntutan untuk menjaga kerahasiaan dari pihak yang tidak berhubungan dengan akta karena hal tersebut telah di atur di dalam UUJN notaris wajib menjaga kerahasiaan di dalam akta untuk para pihak, jika polisi sudah mendapatkan tanggapan dari Ikatan Notaris Indonesia maka pihak polisi dapat melakukan pemanggilan ke pada para saksi-saksi yang setelah itu ke pada notaris, jika sudah selesai maka masuklah ke pengadilan agar hal tersebut dapat berlanjut dan pengadilan dapat membatalkan Akta tersebut.

Kedua: Para pihak yang ingin membatalkan akta. Hal ini tidak serta merta membatalkan akta tetapi para pihak dapat membuat akta pembatalan di tempat pembuatan akta notaris tersebut tetapi yang dibatalkan bukan lah aktanya karena hanya pengadilan yang berhak membatalkan akta tersebut tetapi para pihak dapat membatalkan isi dari akta tersebut dengan akta pembatalan yang mana pembuatan akta pembatalan ini di buat hampir sama dengan akta pada umumnya hanya saja sedikit lebih sulit karena akta pembatalan harus para pihak yang di dalam akta yang hadir sendiri tanpa diwakilkan menggunakan akta kuasa bawah tangan, jadi akta pembatalan berguna untuk membatalkan isi dari akta yang dibuat sebelumnya selama para pihak sudah melakukan musyawarah dalam melakukan akta pembatalan tersebut.

¹⁸ H, Hartoyo. (2012). Analisis Terhadap Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris Di Luar Tempat Kedudukan, Yogyakarta: *Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*. hlm 113.

¹⁹ Tobing, G.H.S. Lumban. (1996). *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet 3. Jakarta: Erlangga. hlm. 49-50.

Akta pembatalan tersebut sama seperti akta biasa yang harus dilaporkan ke MPD dalam laporan bulanan, biasanya akta pembatalan digunakan untuk membatalkan perjanjian-perjanjian yang belum selesai, dan para pihak sepakat membatalkan akta sebelumnya karena akta sebelumnya masih mengikat para pihak karena itu akta pembatalan membatalkan isi akta sebelumnya. Jadi yang dapat menentukan akta notaris menjadi akta bawah tangan adalah pengadilan jika notaris melakukan pelanggaran maka secara langsung kekuatan pembuktian dari akta tersebut menjadi terdegrasi menjadi akta di bawah tangan hal ini secara tegas dijelaskan di dalam Undang-undang jabatan notaris nomor 30 tahun 2004 pasal 84. Batasan dari akta notaris yang terdegrasi menjadi akta dibawah tangan di jelaskan di dalam KUHPerdara pasal 1869.

Dari pasal ini dapat diambil point penting yang mana dijelaskan di dalam pasal bahwa akta di bawah tangan adalah: a) Tidak berwenangnya pejabat umum yang membuat akta; b) Tidak mampu atau cakupnya pejabat yang berwenang; c) Bentuk dari akta tersebut cacat.

Dari undang-undang jabatan notaris nomor 30 tahun 2004 pasal 84 dengan tegas menyatakan bahwa jika melanggar ketentuan tersebut akta menjadi akta di bawah tangan yang mana hal tersebut: a) Pelanggaran pada pasal 16 ayat (1) huruf i: mengirim daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya. b) Pelanggaran pada pasal 16 ayat (1) huruf k: mempunyai cap/stemple yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruangan yang melingkarnya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan. c) Pelanggaran pada pasal 41 pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. d) Pelanggaran pada pasal 44 pelanggaran terhadap akta yang dibacakan tapi tidak segera di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan. e) Pelanggaran pada pasal 48 tentang perubahan isi akta tanpa sepengetahuan para pihak. f) Pelanggaran pada pasal 49 tentang perubahan isi akta tidak dilakukan di sisi kiri akta dan tidak ada keterangan perubahan di akhir akta. g) Pelanggaran pada pasal 50 tentang perubahan akta hanya melakukan pencoretan dan kata yang dicoret tidak boleh tidak dapat dibaca oleh para pihak. h) Pelanggran pada pasal 51 tentang perubahan isi akta tetap boleh dilakukan walaupun akta sudah ditandatangani para pihak selama salinan akta belum keluar. i) Pelanggaran pada pasal 52 tentang notaris tidak berwenang membuat akta untuk diri sendiri atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

2. Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Yang dibuat di Luar Wilayah Jabatannya yang Timbul Permasalahan di Kemudian Hari

Akta otentik yang dibuat notaris adalah akta yang diakui oleh hukum sebagai undang-undang yang mengikat para pihak, karena akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan yang sangat sempurna, tanggung jawab notaris bukan mengei isi akta yang di buat karena isi akta adalah kemauan dari para pihak dan notaris hanya memasukkan ke dalam bahasa hukum agar memenuhi standar dari pembuatan undang-undang jadi notaris dapat dianggap setiap hari membuat undang-undang yang berlaku untuk para pihak yang mengikatnya. Sedangkan tanggung jawab notaris hanya sebatas dalam prosedur pembuatan akta, Jadi notaris bertanggung terhadap tugasnya dalam menjalankan jabatan sebagai notaris terhadap peraturan, larangan dan sanksi yang langsung melekat padanya saat dia menjabat. Hal ini membuat notaris harus bertanggung jawab baik dari segi perdata, administrasi, pidana dan kode etik profesinya. Setiap peraturan yang diatur pasti ada konsekwensinya atau sanksinya. Hal ini dikarenakan jika suatu peraturan tidak memiliki sanksi maka orang atau masyarakat tidak akan menuruti peraturan tersebut sehingga sanksi akan berlaku jika melanggar peraturan tersebut.

Yang sudah diatur di dalam Undang-Undang jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 jo Undang-Undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014. Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum berhubungan dengan kebenaran materil di bedakan menjadi 4 yaitu: 1) Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. 2) Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam kata yang dibuatnya. 3) Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya. 4) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan kode etik notaris, yaitu perdata, administrasi, pidana.

Kewajiban notaris berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris adalah:

Pertama: Saksi Perdata

Sanksi ini berupa biaya ganti rugi dan biaya bunga dan kerugian yang di derita para pihak di dalam akta tersebut yang mana hal ini dapat di lakukan jika akta yang dibuat oleh notaris terbukti terdegrasi menjadi akta di bawah tangan yang menimbulkan kerugian para pihak. Biasanya ganti rugi yang paling umum digunakan adalah, ganti rugi aktual ganti rugi ini yang paling umum dan dapat di terima oleh hokum, baik dalam hal perbuatan melawan hukum maupun dalam hal wanprestasi kontrak.²⁰ KUHPperdata mengatur tanggungjawab hukum umum secara perdata untuk notaris, pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang maupun perjanjian-perjanjian, atau perbuatan melawan hukum. Istilah 'perbuatan melanggar hukum' ini juga digunakan oleh Subekti.²¹ Perikatan yang lahir dari undang-undang akibat

²⁰ Fuady, Munir. (2002). *PerbuatanMelawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

²¹ Subekti, R; Tjitrosudibio, R. (1976). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet 25. Jakarta: Pradhya Paramita. Pasal 1365.

perbuatan orang yang melawan hukum di atur dalam pasal 1365 KUHPPerda, undang-undang menetapkan kewajiban orang itu untuk memberikan ganti rugi.²² Tanggung jawab notaris jika melanggar hal tersebut yang muncul akibat pelanggaran di dalam KUHPperdata adalah: "KUHPperdata Buku Ketiga: Perikatan, BAB III perikatan yang lahir karena Undang-Undang, 30 April 1847 Pasal 1365:²³ "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."²⁴

Pembuatan undang-undang berkehendak dengan adanya unsur kesalahan dalam pasal 1365 KUHPperdata. Pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya bila kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya.²⁵ Syarat bahwa seseorang tahu betul akan adanya akibat itu ialah bahwa seseorang itu tahu akan adanya keadaan-keadaan yang menyebabkan kemungkinan akibat itu akan terjadi.²⁶ Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang, termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.²⁷ Di dalam mengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang dengan tegas. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti kerugian ini adalah dengan secara analogis menggunakan pengaturan ganti kerugian akibat wanprestasi yang diatur pasal 1243-1252 KUHPperdata. Di samping itu pemulihan kembali ke dalam keadaan semula.²⁸ Biasanya ganti rugi yang paling umum digunakan adalah ganti rugi aktual ganti rugi ini yang paling umum dan dapat diterima oleh hukum, baik dalam hal perbuatan melawan hukum maupun dalam hal wanprestasi kontrak.²⁹

Kedua: Sanksi Administrasi

Tanggung jawab notaris di dalam saksi administrasi diatur di dalam UUJN yang mana berisikan bahwa jika notaris melanggar ketentuan di dalam UUJN akan dikenakan sanksi administrasi berupa: a) Peringatan tertulis; b) Pemberhentian sementara; c) Pemberhentian dengan hormat; d) Pemberhentian dengan tidak hormat. Selain dari dua saksi tersebut notaris juga dapat terkena sanksi yang lainnya yang

²² H, Hesthy; Adhitia, Chriesma. (2009). Analisis Kasus Tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Dasar Keadaan Yang Menggiring Terjadinya Perbuatan Perjanjian Itu Penyalahgunaan Keadaan Ditinjau Dari Hukum Perdata Barat Di Indonesia," Depok: Fakultas hukum univesitas Indonesia. hlm 17.

²³ KUHPperdata

²⁴ Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universita Indonesia. hlm 49.

²⁵ Moegnidjojodirdjo, M.A. (1979). *Perbuatan Melwan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm 65.

²⁶ Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universita Indonesia. hlm 46.

²⁷ Fuady, Munir. (2002) *PerbuatanMelawan Hukum PendekatanKontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm 134

²⁸ Zaman, Mariam Darus Badrul. (1996). *KUHPperdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni. hlm 148.

²⁹ Fuady, Munir. (2002) *PerbuatanMelawan Hukum PendekatanKontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm 135.

diatur di dalam undang-undang lainnya yang mengatur perbuatan notaris. Barda Nawawi Arief menamakan hukum pidana administrasi yaitu hukum pidana dibidang pelanggaran-pelanggaran hukum administrasi.³⁰

Jatuhnya sanksi terhadap notaris biasanya teguran terhadap notaris jika pelanggaran administrasi dilanggar atau notaris tidak sengaja terhadap hal tersebut, dan para pengwas notaris melihat kualitas dari pelanggaran angotanya. Prinsipnya sanksi yang diberikan oleh pengawas kepada notaris hanyalah agar notaris bertanggung jawab sehingga pelanggaran yang sama tidak terulang kembali. Pembinaan merupakan suatu tindakan, proses, hasil atau pernyataan menjadi lebih baik, pembinaan menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan, perubahan, evolusi atas berbagi kemungkinan, berkembang, atau peningkatan atas sesuatu.³¹

Dalam peraktiknya notarsi diharus bertanggung jawab secara pidana jika para pihak menemukan kesalahan di dalam pembuatan akta dan melakukan pelaporan, maka notaris juga ditarik karena dianggap turut serta dalam memberikan bantuan dalam kesalahan tersebut.³² Saksi pidana digunakan secara maksimal agar mendukung norma hokum administrasi dalam berbagai hal. Inilah yang dinamakan *administrative penalddlaw (verwaltungsstrafrecht)* yang termasuk dalam kerangka *publicwalfareoffenses (ordnungswidrigkeiten)*.³³

Jelas bahwa makna dari istilah ini ialah bahwa ada dua orang atau lebih yang melakukan suatu tindak pidana atau dengan kata lain dua orang atau lebih mengambil bagian untuk mewujudkan suatu tindak pidana.³⁴ Pengertian turut serta (ikut serta, bersama-sama) melakukan perbuatan pidana (delict) dapat dilakukan oleh beberapa orang bersama-sama. Turut serta (deelneming) dari beberapa orang dalam perbuatan pidana dapat merupakan kerjasama, yang masing-masing dapat berbeda-beda sifat dan bentuknya.³⁵ Sedangkan arti kata penyertaan menurut Wirjono Prodjodikoro adalah turut sertanya seorang atau lebih pada waktu seorang lain melakukan tindak pidana.³⁶ Secara luas dapat disebutkan bahwa seorang turut serta ambil bagian dalam hubungannya dengan orang lain, untuk mewujudkan suatu tindak pidana, mungkin jauh sebelum terjadinya (misalnya: merencanakan), dekat sebelum terjadinya (misalnya: menyuruh atau menggerakkan untuk melakukan, memberikan keterangan atau seorang itu dibantu oleh orang lain), atau setelah terjadinya suatu tindak pidana

³⁰ Arief, Barda Nawawi. (2003). *Kapita Selektu Hukum Pidana*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hlm 14.

³¹ Thoha, Miftah, (1999). *Manajemen Kepegawaian Sipil di Indonesia*. Jakarta: Kencana Press. hlm. 7.

³² Novita, Chandra. (2017). *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Terhadap Werda Notaris*. No. 2 VOL. 2 Juli

³³ M, Muladi. (1990). *Proyeksi Hukum Pidana Materiil Indonesia di Masa Datang, Naskah Pidato Pengukuhan, Diucapkan pada Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*. Semarang. hlm 149.

³⁴ K, Kanter. (2002). *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonnesia Dan Penerapannya*. Jakarta: Stora Grafika. hlm. 336.

³⁵ Sugiarto, Umar Said. (2015). *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. hlm. 243.

³⁶ Prodjodikoro, Wirjono. (1989). *Asas-asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Cet. Ke-7. Bandung: Refika. hlm.108.

(menyembunyikan pelaku atau hasil tindak pidana pelaku).³⁷ Dalam KUHPidana buku ke satu aturan umum bab V penyertaan dalam tindak pidana, 20 september 1958 pasal 56:³⁸ “Dipidana sebagai pembantu kejahatan: Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan; mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.”³⁹

KUHPidana bab IX sumpah palsu dan keterangan palsu 20 September 1958 Pasal 242:⁴⁰ “Barang siapa dalam keadaan di mana undang-undang menentukan supaya memberi keterangan di atas sumpah atau mengadakan akibat hukum kepada keterangan yang demikian, dengan sengaja memberi keterangan palsu di atas sumpah, baik dengan lisan atau tulisan, secara pribadi maupun oleh kuasanya yang khusus ditunjuk untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”

Jika keterangan palsu di atas sumpah diberikan dalam perkara pidana dan merugikan terdakwa atau tersangka, yang bersalah diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan tahun. Disamakan dengan sumpah adalah janji atau penguatan diharuskan menurut aturan-aturan umum atau yang menjadi pengganti sumpah. Ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 264 ayat 1 KUHP merupakan *lex specialis* dari ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat 1 KUHP dan tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan dalam Pasal 264 ayat 1 KUHP merupakan tindak pidana pemalsuan surat dengan kualifikasi.⁴¹

Pidana pencabutan hak berdasarkan pasal 35 No. 1 - 4 dapat dijatuhkan. Pasal 243. Memberikan keterangan palsu, hal ini menjadi kacau karena di dalam UUJN tidak diatur sanksi secara pidana sehingga notaris selalu terkena pasal dipidana yang hanya seperti pancingan, seperti pasal 56 dijelaskan hukuman untuk yang membantu. Karena hubungan dari tiap peserta terhadap tindak pidana tersebut dapat mempunyai berbagai bentuk, maka ajaran penyertaan ini berfokus pada “menentukan pertanggungjawaban” daripada peserta terhadap tindak pidana yang telah dilakukan.⁴²

Kaitan dengan hal tersebut, agar notaris tidak menjadi alat agar akta yang dibuat batal, maka menurut Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 perubahan Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris BAB VIII pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan notaris Pasal 66, maka jika notaris dipanggil oleh Kepolisian, Kejaksaan, atau Hakim maka instansi yang ingin memanggil wajib meminta persetujuan Majelis Kehormatan Notaris.⁴³ Majelis pengawas akan memeriksa kasus tersebut apakah hal tersebut memang ada unsur pidana maupun tidak.

³⁷ K, Kanter. (2002). *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*. Jakarta: Stora Grafika. hlm 336.

³⁸ KUHPidana

³⁹ L, Lamintang. (2014). *Dasar-Dasar Hukum Pidana di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 595.

⁴⁰ KUHPidana

⁴¹ Lamintang, P.A.F; Lamintang, Theo. (2009). *Delik-Delik Khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti, dan Peradilan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 46

⁴² Prasetyo, Teguh. (2014). *Hukum Pidana*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hlm. 204.

⁴³ Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 125.

Di karenakan UUJN tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris, maka jika notaris melakukan hal-hal yang mengandung unsur pidana maka notaris dapat dikenakan saksi pidana di dalam KUHPidana dengan batas batas sebagai berikut: a). Akta yang dibuat notaris sengaja dan penuh kesadaran serta direncanakan untuk menjadi atau menjadi dasar untuk melakukan tindak pidana; b). Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN; c). Tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.⁴⁴

Pertanggung jawaban notaris dari pidana dapat di lakukan selama notaris melanggar 3 unsur tersebut, jadi sepanjang notaris melakukan pelanggaran di UUJN juga harus memenuhi unsur KUPidana. Namun apabila di Pengadilan notaris tersebut terbukti dengan sengaja atau tidak sengaja, secara bersama-sama dengan para pihak penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu dan kemudian merugikan pihak yang lain, maka kepadanya wajib dijatuhkan hukuman sesuai ketentuan yang mengatur hal tersebut.⁴⁵ Menurut Bambang Purnomo, kemampuan hukum pidana memang ada batasnya, namun hal itu tidak berarti hukum pidana tidak berdaya guna. Bagaimana penerapannya secara tepat, hal itulah yang merupakan suatu pekerjaan berat karena menuntut berfikir maju terus menerus. Hukum pidana tersedia untuk menanggulangi kejahatan akan tetapi berkemampuan terbatas.⁴⁶

Pelanggaran notaris dalam pembuatan akta di luar jabatannya sesuai dengan undang-undang jabatan notaris No 2 tahun 2014 pasal 17 ayat 1 telah dengan tegas melarang notaris menjalankan jabatan di luar wilayahnya. Menurut Suhariyono sebagaimana juga dijelaskan dalam penjelasan pasal bahwa ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antara sesama notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.⁴⁷ Dalam prakteknya banyak notaris yang melakukan pembuatan akta di luar wilayah jabatannya dikarenakan tuntutan kebutuhan hidup atau karena keinginan para pihak untuk melakukan tanda tangan di rumah para pihak seperti kasus notaris Muhammad Irsan. Notaris Muhammad Irsan, SH Sp.N adalah notaris yang berkedudukan di wilayah tanggerang dan wilayah jabatannya seluruh Banten, hal ini bermula dari pihak penjual Ny. Widya Augustien menemui notaris untuk membicarakan mengenai PPJB yang ingin dilakukan sang penjual kepada pembeli Tuan Rvan Putera Yuwono yang PPJB atas setifikat hak milik no 10.27.09.01.1.04698 dan sertifikat hak milik nomor 10.27.09.01.1.04799 dan setelah dilakukan pembuatan

⁴⁴ Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, hlm 125

⁴⁵ Darus, M. Luthfan Hadi. (2017). *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press. hlm. 92.

⁴⁶ Poernomo, Bambang. (1988). *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty. hlm 54.

⁴⁷ Ar, Suhariyono. (2004). *Implementasi Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Jakarta: Makalah. hlm. 4.

akta tanpa dihadiri oleh pembeli tuan Muhammad Irsan dan Ny. Widya Augustien menemu sang pembeli yang berada di kantor Pantai Indah Kapuk yang mana hal tersebut sudah di luar wilayah jabatan notaris Muhammad Irsan. Dilakukanlah penanda tangan PPJB yang dilakukan di kantor Pantai Indah Kapuk tanpa dihadiri oleh para saksi. Lokasi penandatanganan tersebut adalah atas permintaan dari para pihak yang sudah disetujui oleh para pihak itu sendiri terutama ibu Widya itu sendiri. Tidak berselang lama saksi di dalam akta yang dicantumkan dipanggil oleh Polda Metro Jaya Atas laporan dari ibu Widya. Sang notaris dilaporkan ke Majelis pengawas daerah notaris yang berada di kota Tangerang yang laporan dalam berita acara pemeriksaan nomor 02/BAP/MPDN kota tanggerang/III tahun 2018 tanggal 27 Maret 2018 sebagai berikut: Bahwa Notaris melakukan tanda tangan di luar wilayah jabatannya dan melanggar sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 pasal 17 ayat (1) yang berbunyi: "Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya".

Bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya tidak bertidak amanah, Jujur, Seksama, mandiri tidak berpihak menjaga kepentingan pihak yang terikat dalam pembuatan hukum sesuai dengan Undang-undang no 02 tahun 2014 pasal 16 ayat (1) huruf a yang berbunyi: "bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum."

Bahwa notaris tidak memebrikan salinan akta kepada Ny Widya Augustien sesuai dengan undang-undang no 02 tahun 2014 pasal 16 ayat 1 huruf d yang berbunyi: "mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta". Setelah hal tersebut majelis pengawas daerah notaris kota Tangerang memberikan rekomendasi kepada majelis pengawas notaris wilayah provinsi Banten yang berbunyi."

Terlapor seharusnya dalam menjalankan jabatannya berpedoman kepada Undang-Undang jabatan notaris, kode etik notaris dan ketentuan hukum lainnya yang berlaku di Republik Indonesia. Mengusulkan majelis pengawas notaeris provinsi Banten agar mewajibkan terlapor memberikan salinan akta yang dibuat kepada pelapor selaku pihak pertama yang terkait dengan perbuatan hukum yang dibuat dihadapan terlapor. Mengenai sanksi diserahkan kepada majelis pengawas notaris wilayah provinsi Banten, Mengusulkan majelis pengawas notaris provinsi Banten agar mewajibkan terlapor memberikan salinan akta yang dibuatnya kepada pelapor selaku pihak pertama yang terkait dengan perbuatan hukum, Mengenai sanksi diserahkan kepada majelis pengawas notaris wilayah provinsi Banten.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan majelis pengawas daerah notaris kota Tangerang, majelis pengawas wilayah provinsi Banten memutuskan perkara yang dituankan dalam putusan majelis pemeriksa wilayah notaris Banten nomor 07/Pts/Mj.PWN prov Banten/V/2018 tanggal 10 April 2018 menyatakan bahwa: "Majelis pengawas pemeriksa wilayah notaris pada mejelis pengawas wilayah notaris Banten berwenang memeriksa dan memutuskan laporan yang diajukan pembeli terhadap notaris, Menyatakan pembeli memiliki kedudukan hukum, Menyatakan laporan pembeli diterima dan dikabulkan, Menyatakan notaris terbukti melanggar

kode etik notaris dan pelaksanaan Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris pasal 17 ayat 1.

Menjatuhkan saksi terhadap notaris berupa usulan pemberhentian tidak dengan hormat. Setelah putusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: AHU.55.AH.02.04 tahun 2019 tanggal 6 agustus 2019 tentang pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya notaris atas nama Muhammad Irsan, SH. dari jabatan notaris kota Tangerang dan menunjuk pemegang protokol notaris kepada Susanty Surjain Raden, S.H, M.Kn notaris di kota Tangerang.

Notaris Muhammad Irsan melakukan gugatan ke PTUN yang menggugat putusan menteri tersebut. Yang mana seperti kasus tersebut notaris hanya mengikuti kemauan para pihak, dalam hal ini notaris juga bersalah dikarenakan tidak memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan Undang-undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014 pasal 15 ayat 2 huruf e yang mana notaris mempunyai kewenangan untuk memberi tahukan konsekuensi hukum dari hal tersebut.

Notaris harus tunduk dengan undang-undang jabatan notaris agar dapat melindungi notaris itu sendiri karena jika para pihak sudah mengetahui konsekuensi dari hal tersebut. PPJB yang dibuat di luar wilayah jabatan notaris telah menjadi akta di bawah tangan dikarenakan telah terjadi 3 pelanggaran di yang menjadi akta di bawah tangan yang pertama adalah pelanggaran di dalam akta tersebut yang diatur di dalam pasal 1 ayat 7 yang berbunyi: "Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini."

Berdasarkan pasal ini akta yang dibuat dengan melanggar ketentuan-ketentuan dalam undang-undang jabatan notaris dapat menjadi akta di bawah tangan dan hal ini bisa merugikan para pihak yang membuat akta notaris. Hal ini dirasakan oleh para pelapor di karenakan mereka dirugikan jika akta otentik menjadi akta di bawah tangan karena akta di bawah tangan dapat dibatalkan sepihak sesuai dengan KUHPerdara yang mengatur tentang akta di bawah tangan, karena itu para pihak banyak membuat akta di PPAT maupun Notaris agar mendapatkan kekuatan hukum yang tetap. Yang dilanggar oleh notaris adalah di dalam Undang-undang jabatan Notaris nomor 17 tentang larangan ayat 1 huruf a yang berbunyi: "Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya."

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1868 tentang akta otentik yang berbunyi: "Suatu 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 dibuat."

Notaris melanggar hal ini dalam melakukan pendandatanganan akta atau AKAD yang biasa disebut masyarakat harus dilakukan di dalam kantor notaris atau jika notaris memiliki alasan dapat melakukan di luar kantor atau selama di wilayah jabatan notaris selama di akhir akta dimasukkan tempat penandatanganan dan alasan tidak dilakukan penandatanganan di dalam kantor kedudukan notaris hal ini diperbolehkan atau diatur di dalam Undang-Undang jabatan Notaris nomor 2 tahun

2014 pasal 38 ayat 4 huruf b yang berbunyi : uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta jika ada”, karena tidak ada larangan notaris melakukan AKAD di luar wilayah kedudukan hal ini ditegaskan oleh undang-undang nomor 19 ayat 3 yang berbunyi: “Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukan” yang dapat diartikan selama notaris tidak melakukan Akad di luar wilayah kedudukan atau di dalam wilayah jabatan selama berturut-turut, maka hal tersebut diperbolehkan walaupun di dalam UUJN tidak dijelaskan berturut-turut seperti apa tetapi banyak notaris mengaitkan dengan nomor akta yang mana contoh akta nomor 1 dan 2 dan di lakukan di luar wilayah kedudukan atau di dalam wilayah jabatan hal ini tidak di perbolehkan karena sudah termasuk berturut-turut.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 diatur di mana wilayah notaris dalam bekerja di dalam pasal 18 ayat 1 dan 2 yang mengatur hal tersebut, yang mana jika notaris melakukan AKAD di luar wilayah tersebut dengan alasan apapun maka akta yang di buat tersebut menjadi akta di bawah tangan. Dalam pembuatan hal yang harus ditegaskan oleh notaris dalam pasal 1 ayat 7 karena dengan tegas menjelaskan bahwa akta notaris harus mengikuti UUJN jika melanggar maka hal tersebut tidak dapat dianggap sebagai Akta notaris, karena itu jika ada Klien yang ingin melakukan AKAD di luar wilayah Jabatan maka notaris harus memberikan penyuluhan hukum agar klien mengetahui konsekuensi hal tersebut. Oleh karena itu, UUJN menegaskan kepada notaris untuk membacakan akta agar para pihak sadar dengan perbuatan hukum yang mereka kerjakan dan UUJN juga memberi hak Notaris Untuk melakukan Penyuluhan hukum terkait hal tersebut. Dalam hal putusan yang dikeluarkan Pihak MPP bahwa notaris diberhentikan secara tidak hormat tentu benar karena notaris telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap UUJN yang mana mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Pihak MPP telah benar mengeluarkan putusan yang menyatakan notaris berhak di pecat secara tidak hormat karena pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tergolong banyak dan hal tersebut tidak dapat dibiarkan, tetapi hak MPP dalam mengeluarkan putusan tersebut melanggar syarat formil yang diatur karena itu pihak pengadilan membatalkan putusan tersebut.

Seorang notaris dituntut untuk jujur dalam bekerja karena di dalam akta notaris dituntut untuk menyatakan apa yang dilihat notaris dan apa yang didengar notaris untuk dimasukkan kedalam akta hal ini telah di atur di dalam UUJN nomor 2 tahun 2014 pasal 16 ayat 1 huruf a, yang mana hal ini dimasukkan ke dalam UUJN bagian kewajiban notaris tentu harus dan tidak ada alasan untuk menolak hal tersebut tetapi kebanyakan notaris malas untuk membuat akta yang jujur karena di akhir akta selalu dibuat seolah-olah akta itu di lakukan penandatanganan di dalam kantor karena notaris malas melakukan perubahan yang seharusnya. Hal tersebut diperbolehkan oleh UUJN jika akta tersebut dibaca oleh para penghadap sendiri maka akhir akta harus direnvoy sesuai dengan kebenaran, jika akhir akta dilakukan penandatanganan di luar kantor maka notaris juga harus merenvoy agar notaris dapat terlindungi dari pelanggaran UUJN pasal 16 ayat 1 huruf a tersebut yang mana notaris telah jujur melakukan pekerjaannya.

Dalam pekerjaan sebagai notaris tentu notaris tidak lepas dari kesalahan dalam pembuatan akta tetapi UUJN memperbolehkan memperbaiki kesalahan tersebut selama hal tersebut diketahui oleh para pihak dan karena itu notaris dituntut untuk membacakan akta karena dengan akta dibacakan maka kesalahan dalam pengetikan akta dapat diketahui dan di *renvoy*. Di dalam UUJN ada aturan yang melarang isi akta dirubah di dalam pasal 48 ayat (1).

Isi akta dilarang untuk diubah dengan: a) Diganti; b) Ditambahkan; c) Dicoret; d) Disisipkan; e) Dihapus; f) Ditulis tindh. Tetapi UUJN memperbolehkan perubahan tersebut selama diberikan ijin oleh para pihak baik penghadap, saksi-saksi dan notaris hal ini diatur di dalam pasal 48 ayat 2 yang berbunyi: “perubahan isi akta sebnagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan notaris.” Hal ini membuat akta tidak ada kesalahan selama notaris melakukan sesuai dengan UUJN yang mengatur karena notaris wajib jujur dalam melakukan pekerjaan.

D. KESIMPULAN

Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam hal sebagai seorang pejabat umum atas akta otentik larangan dalam pembuatan akta di luar wilayah jabatan notaris sesuai dengan undang-undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014 pasal 17 ayat 1 huruf a agar kekuatan akta otentik tidak terdegrasi menjadi akta di bawah tangan sehingga tidak merugikan para pihak yang ingin mencari kekuatan hukum di dalam akta dan melindungi hak mereka. Notaris bertanggung jawab manakala prosedur pembuatan akta yang dilakukannya mengalami cacat hukum dan tidak sesuai dengan undang-undang jabatan notaris no 2 tahun 2014 pasal 1 ayat 7 yang mana dengan tegas bahwa notaris harus mengikuti undang-undang jabatan notaris jika ingin membuat akta otentik jika notaris melanggar maka notaris bisa dituntut secara perdata maupun secara administrasi, seperti kasus notaris Tangerang yang terancam dipecat secara tidak hormat. Hal ini juga bisa menjerumuskan notaris ke pidana dengan dalil bahwa notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum karena undang-undang jabatan notaris adalah hukum yang dibuat oleh negara Indonesia untuk para notaris.

Akibat hukum terhadap notaris yang melanggar undang-undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris pasal 17 ayat 1 huruf a notaris dilarang melakukan jabatan di luar wilayah jabatannya. Jika hal ini dilanggar akta yang dibuat menjadi akta di bawah tangan yang mana tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, dan menciptakan kerugian bagi para pihak yang memiliki kepentingan untuk menjamin janji yang dibuatnya. Akta di bawah tangan dapat di bantah jika para pihak tidak menginginkannya. Walaupun akta di bawah tangan diakui oleh negara tetapi hanya sebatas bukti tulisan bukan sebagai undang-undang yang mengikat para pihak.

REFERENSI:

- Adjie, Habib. (2009). *Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap UUU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama
- Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama
- A. F. Zulkarnain. (2013). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Karena Ancaman Dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006)* Doctoral Dissertation, Universitas Airlangga
- Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Arief, Barda Nawawi. (2003). *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ar, Suhariyono. (2004). *Implementasi Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Jakarta: Makalah
- Buku Pedoman Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya
- Darus, M. Luthfan Hadi. (2017). *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press
- Fuady, Munir. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- H, Hartoyo. (2012). *Analisis Terhadap Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris Di Luar Tempat Kedudukan*, Yogyakarta: *Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*
- H, Hesthy; Adhitia, Chriesma. (2009). *Analisis Kasus Tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Dasar Keadaan Yang Menggiring Terjadinya Perbuatan Perjanjian Itu Penyalahgunaan Keadaan Ditinjau Dari Hukum Perdata Barat Di Indonesia,* Depok: Fakultas hukum univesitas Indonesia
- Kanter. (2002). *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonnesia Dan Penerapannya*. Jakarta: Storia Grafika
- KUHPidana
- Lamintang. (2014). *Dasar-Dasar Hukum Pidana di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Lamintang, P.A.F; Lamintang, Theo. (2009). *Delik-Delik Khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti, dan Peradilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Majelis Pengawas Notaris Republik Indonesia. (2013). *Rapat Koordinasi Majelis Pengawas Notaris di Hotel Harris Bandung, tanggal 23 s/d 25 September. Materi Rakor Bidang Pembinaan Dan Pengawasan*
- Moegnidjojodirdjo, M.A. (1979). *Perbuatan Melwan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita

- M, Muladi. (1990). *Proyeksi Hukum Pidana Materiil Indonesia di Masa Datang, Naskah Pidato Pengukuhan, Diucapkan pada Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*. Semarang
- Pitlo. (1983). Di kutip kembali Kohar A, *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni.
- Poernomo, Bambang. (1988). *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty.
- Prasetyo, Teguh. (2014). *Hukum Pidana*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Prodjodikoro, Wirjono. (1989). *Asas-asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Cet. Ke-7. Bandung: Refika
- Novita, Chandra. (2017). *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Terhadap Werda Notaris*. No. 2 VOL. 2 Juli
- Purnayasa, Agus Toni. (2018). "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.3 No.3 Desember.
- Soekanto, Soerjono; Mamudji, Sri. (1990). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Soekanto, Soerjono. (2001). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, Teguh, (2004). *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung
- Subekti, R; Tjitrosudibio, R. (1976). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet 25. Jakarta: Pradhya Paramita.
- Sugiarto, Umar Said. (2015). *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Syahrani, Riduan, (2004). *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Citra Aditya Bakti
- Thoha, Miftah, (1999). *Manajemen Kepegawaian Sipil di Indonesia*. Jakarta: Kencana Press.
- Tobing, G.H.S. Lumban. (1996). *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet 3. Jakarta: Erlangga.
- Zaman, Mariam Darus Badrul. (1996). *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.