



**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS TERHADAP  
PENGINGKARAN AKTA JUAL BELI TANAH BERSERTIPIKAT  
OLEH PIHAK YANG DIRUGIKAN**

***JUDICIAL RESPONSIBILITIES FOR DENYING THE SALE  
AND PURCHASE DEED OF CERTIFIED LAND BY AN  
INJURED PARTY***

**Muyassar**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jalan Putroe Phang No.1. Darussalam, Provinsi Aceh, 23111  
e-mail: muyassar217@gmail.com

**Dahlan Ali**

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jalan Putroe Phang No.1. Darussalam, Provinsi Aceh, 23111  
e-mail: dahlan\_ali@unsyiah.ac.id

**Suhaimi**

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jalan Putroe Phang No.1. Darussalam, Provinsi Aceh, 23111  
e-mail: pak\_emy@unsyiah.ac.id

**Diterima: 04/12/2018; Revisi: 16/03/2019; Disetujui: 04/04/2019**

**Abstrak** - Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris: "Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik." Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT berwenang membuat akta otentik hak atas tanah. Kekuatan pembuktian Akta Notaris/PPAT sempurna, namun kenyataannya dapat digugat keotentikannya dan pihak dirugikan dapat mengajukan Notaris/PPAT ke pengadilan. Tujuan penelitian menjelaskan akibat hukum pengingkaran Akta jual beli tanah bersertipikat bagi Notaris/PPAT, konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT, dan upaya hukum pihak dirugikan. Tipologi yuridis normatif. Pendekatan perundang-undangan, analisis, dan kasus hukum. Sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis data kualitatif, diinterpretasikan, kemudian dideskripsikan. Hasil penelitian: pengingkaran pihak dirugikan terhadap akta tersebut tidak langsung berakibat hukum bagi Notaris/PPAT karena keotentikannya tidak serta-merta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, disebabkan materi pengingkaran harus terbukti. Konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT merugikan pihak tertentu namun melindungi notaris secara etika dan administrasi. Upaya hukum pihak dirugikan berupa non-litigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (melalui pengadilan). Saran: terdapat aturan dan sanksi bagi notaris terbukti mengeluarkan akta merugikan pihak tertentu, Kementerian Hukum dan HAM memaksimalkan kinerja pengawas notaris/PPAT, dan Mahkamah Agung mengatur pemeriksaan minuta akta dan catatan keadaan khusus pada akhir akta oleh hakim.

**Kata Kunci** : akta jual beli, pihak dirugikan, tanah bersertipikat, tanggungjawab hukum.

**Abstract** - Article 1 Law Number 2 of 2014 concerning Notarial Position: "Notary is Public Official who authorized to make authentic deeds." Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Regulation of Land-Title-Registrar (PPAT) Position, PPAT has authority to make authentic deeds of right-to-land. Notarial/PPAT's deed has perfect evidentiary power, but in reality its authenticity could be sued and injured party could submit Notary/PPAT to court. Study aims to explain judicial consequences of Notary/PPAT for denying sale-and-purchase-deed of certified land, juridical consequences for using Notary/PPAT refusal-rights, and legal remedies by injured party. The typology is normative-juridical. Laws, analytical, and legal case approach. The sources of legal materials were primary, secondary, and tertiary. Data was analyzed qualitatively, interpreted, then described. Study results: denial of the injured party to the deed does not have direct judicial consequences for the Notary/PPAT because its authenticity, and not directly degraded into deed-signed-under-

*hand, due to denial material should be proven. The juridical consequences of using Notary/PPAT refusal-rights were harm certain parties but could protect the notary ethically and administratively. Legal remedies by the injured party were non-litigation (out-of-court settlement) and litigation (through Court). Recommendations: should be rules and sanctions for notary who has proven issued deed that harm certain parties, Ministry of Law and Human Rights should maximize the Notary/PPAT supervisors performance, Supreme Court should regulate minutes of deed examination and special circumstances record at the end of deed by judge.*

**Keywords :** *sale and purchase deed, injured party, certified land, judicial responsibilities.*

## PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum sebagaimana maksud Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (disingkat UUJN) bahwa “Notaris merupakan Pejabat Umum Pembuat Akta. Notaris berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud peraturan perundang-undang.” G.H.S. Lumban Tobing berpandangan, Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris ini tidak memberikan uraian lengkap mengenai tugas notaris. Selain membuat akta-akta otentik, Notaris juga untuk mensahkan (*waarmerken* dan *legaliseren*) surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan, serta memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan bukti otentik yang sempurna dengan segala akibatnya.<sup>2</sup> Notaris, diangkat oleh Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan bekerja untuk Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan Akta otentik. Notaris tidak menerima gajinya dari Pemerintah, akan tetapi mendapatkan gaji dari pihak yang meminta jasanya. Intinya notaris sebagai pegawai pemerintah tanpa digaji pemerintah dan dipensiunkan oleh pemerintah tanpa mendapat pensiun dari pemerintah.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN memuat beberapa kewenangan notaris yaitu:

Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; membuat foto kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang.

Dasar kewenangan notaris sebagai pejabat umum berdasarkan undang-undang, negara memberikan wewenang untuk menjalankan fungsi administrasi negara. Atas dasar tersebut notaris menjadi jabatan kepercayaan karena diyakini memiliki sikap netral dalam membuat

---

<sup>1</sup> Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta 1999, hlm. 37.

<sup>2</sup> Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung 1983, hlm. 64.

<sup>3</sup> Lumban Tobing, G.H.S. *Op, Cit*, hlm. 36.

akta otentik. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) oleh seorang notaris sebagai seorang pejabat adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>4</sup> Syarat formal suatu akta otentik yaitu dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, antara lain akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan ditempat di mana akta itu dibuat. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa.<sup>5</sup>

Pada kenyataannya, dalam pembuatan perjanjian para pihak dalam akta otentik memungkinkan terjadinya kekeliruan, baik akibat kelalaian pihak-pihak maupun kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT), yang berdampak terhadap akta karena mengandung cacat formil, seperti penandatanganan akta yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, PPAT tidak membacakan isi akta, dan dokumen-dokumen pendukung pembuatan akta yang tidak sah. Hal demikian mengakibatkan terjadinya pengingkaran terhadap isi perjanjian yang telah dirumuskan dalam sebuah akta otentik. Pengingkaran juga dimungkinkan berasal dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan hukum dengan objek dan mengalami kerugian akibat dibuat aktajual-beli.

Sehubungan dengan keberatan terhadap isi akta otentik, Anwar Borahimah menyatakan, suatu akta untuk dapat disebut akta otentik harus memenuhi kriteria-kriteria, berikut: “dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh dan di hadapan pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut.”<sup>6</sup> Suatu konsekuensi logis, penyangkal akta otentik berkewajiban untuk membuktikan ketidakbenaran akta yang disangkal, karena akta adalah bukti adanya perbuatan hukum para pihak, bukan perbuatan hukum Notaris yang bersangkutan. Kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik apabila diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Notaris adalah orang luar, dan yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak-pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta2000, hlm. 157.

<sup>5</sup>Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta2001, hlm. 48.

<sup>6</sup>Anwar Borahimah, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah,”file:///C:/Users/NOTEBOOK/Downloads/Documents/729-3439-1-PB.pdf.diunduh 16 April 2018.

<sup>7</sup>Liliana Tedjosaputro, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana*, Universitas Diponegoro, Semarang1990, hlm. 89-90.

Berdasarkan pendapat di atas, dapat dipahami hakekat perbuatan Notaris hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. Notaris/PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka pihak-pihak yang berkepentingan diminta untuk membubuhkan tanda tangan serta menulis nama terangnya. Arti penting dari profesi Notaris ialah Undang-Undang memberikan wewenang kepada Notaris menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar.<sup>8</sup> Hal ini menunjukkan bahwa profesi Notaris sebenarnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Dengan demikian dapat dinyatakan sifat keotentikan akta bersifat mutlak, sepanjang tidak dibuktikan ketidakbenaran oleh para pihak, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat adanya akta tersebut.

Pada dasarnya hak untuk merahasiakan terkait dengan hak ingkar notaris yaitu hak yang khusus diberikan kepada notaris untuk mengundurkan diri dari memberikan kesaksian dimuka Pengadilan dalam masalah perdata maupun pidana. Hak ingkar notaris ini dilindungi dengan undang-undang. Penggunaan hak ingkar dalam masalah perdata ditentukan oleh notaris sendiri untuk menggunakan atau tidak haknya dalam pemberian kesaksian. Akta Notaris/PPAT juga dapat digugat keotentikannya dan Notaris dapat ditarik sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Akibatnya Notaris dipanggil ke Pengadilan untuk hadir sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat karena perannya dalam menerbitkan Akta, sehingga diajukan dalam perkara PMH oleh pihak ketiga yang dirugikan dengan diterbitkannya akta notaris tersebut. Sehubungan dengan ini Djoko Sukisno mengemukakan dipaksanya mendudukkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat adalah upaya untuk memaksa Notaris/PPAT membuatkan keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.<sup>9</sup>

Berikut dikemukakan contoh kasus PMH yang mengikutsertakan Notaris/PPAT sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata di pengadilan Negeri. Data tersebut diperoleh dari gugatan pihak yang dirugikan oleh adanya akta jual beli tanah bersertifikat dan telah ada putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh yaitu:

---

<sup>8</sup>Soegondo Notodisoerjo, R. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta 1982, hlm. 7-9.

<sup>9</sup>Djoko Sukisno, "Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris", *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 1, (2008), hlm. 58.

1. Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 8/Pdt.G/2015/PN-Bna, 23 November 2015, sehubungan dengan Akta Jual Beli No: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010, yang dikeluarkan oleh Notaris T. Irwansyah, S.H., Mkn., sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yang beralamat di Jalan T. Hasan Dek Nomor 101, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh.

Notaris sebagai pejabat berwenang menerbitkan akta otentik telah diajukan sebagai Turut Tergugat akibat pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010 atas tanah bersertipikat hak milik atas nama pemegang hak Hamidah Binti H. Hamid. Objek tersebut terletak di Desa Cot Lamkueweuh, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Secara singkat kronologi kasus ini adalah pada bulan Juli 2008 Hamidah H. Hamid sepakat meminjamkan sertipikat hak milik Nomor 10071 kepada Endang Astuti, untuk keperluan sebagai jaminan kredit usaha di Bank Muamalat guna menambah modal bisnis bidang berlian, dan Endang Astuti berjanji akan mengembalikan sertifikat tersebut pada bulan September 2008, dengan menjanjikan Fee sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan.

Mengiringi kesepakatan tersebut Endang Astuti juga membuat surat perjanjian tanggal 8 Juli 2008 dengan turut mencantumkan kemungkinan apabila tidak bisa mengembalikan Sertifikat, maka bersedia dituntut di Pengadilan Negeri, serta bersedia disita harta benda yang ada di rumahnya berupa: satu unit mopen Feroza BL 88 AD tahun 1995, 1 (satu) unit sepeda motor Supra X 125 tahun 2006, satu unit sepeda motor Yamaha Mio tahun 2008; dan berlian seharga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Sampai tahun 2010 Endang Astuti tidak mengembalikan sertifikat hak milik kepada Hamidah, meskipun telah diminta berulang kali.

Akhirnya diketahui telah dilakukan jual beli terhadap tanah sertifikat Nomor 10071 dengan Akta Jual Beli No: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010, dimana Penggugat selaku penjual kepada Kurnia Aprillah seharga Rp 91.252.000,- (Sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah). Perbuatan hukum lainnya adalah Kurnia Aprillah telah membebaskan Hak tanggungan sebesar Rp 287.500.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada PT Bank BRI Syari'ah terhadap Sertifikat tanah milik Nomor 10071 atas nama Hamidah H. Hamid. Oleh karena kondisi kredit Kurnia Aprillah pada PT. Bank BRI Syari'ah telah macet, maka PT. Bank BRI Syari'ah Banda Aceh mengirimkan surat akan dieksekusi lelang objek rumah dan tanah Sertifikat tanah milik Nomor 10071 milik Hamidah H. Hamid.

Kasus yang terjadi di Kota Banda Aceh ini digugat ke Pengadilan Negeri Banda Aceh, perihal gugatan PMH. Pada kasus ini pemegang sertipikat hak milik (Hamidah H. Hamid) yang berkedudukan sebagai penjual dalam akta tersebut, meningkari isi akta jual beli

yang dibuat dihadapan Notaris. Iamenyatakan tidak pernah menghadap dan tidak melakukan jual beli objek rumah dan tanah miliknya yang telah bersertipikat Nomor 10071 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Desember 2005 atas nama Hamidah H. Hamid.

Hamidah H. Hamid dalam gugatannya mendalilkan Notaris telah menerbitkan suatu akta jual beli yang merugikan kepentingan hukumnya dan menguntungkan pihak lain. Pada kasus ini jelas yang digugat adalah akta yang dibuat oleh notaris dalam jabatan, bukan menggugat Notaris yang bertindak atas nama pribadinya. Dalam hal ini Pasal 52 ayat (1) UUJN mengatur bahwa: "Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris ..."Selanjutnya ditegaskan pula pada ayat (3), pelanggaran terhadap ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

2. Putusan pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 29/Pdt.G/2016/PN-Bna. Tanggal 10 April 2017, sehubungan dengan Akta Jual Beli Nomor: 24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013, yang dikeluarkan oleh Notaris Irma Savitry Harahap, SH., Sp.N, sebagai PPAT yang beralamat di Jalan Tandi Nomor 9 Gampong Ateuk Munjeng, Kec. Baiturrahman Kota Banda Aceh.

Kasus ini merupakan contoh lainnya gugatan terhadap Notaris sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam perkaraPMH. Menurut dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku Penggugat, dalam hal ini PMH dilakukan oleh Notaris/PPAT, Irma Savitry Harahap, SH., Sp.N, beralamat di Jalan Tandi No. 9 Gampong Ateuk Munjeng, Kec. Baiturrahman Kota Banda Aceh. Notaris selaku PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 24 tahun 2013, tanggal 14 Maret 2013 yang didasarkan pada Surat Kuasa Menjual tanggal 31 Agustus 2012. Perbuatan Notaris tersebut dinyatakan sebagai PMH dalam putusan hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh karena didasarkan pada surat kuasa menjual yang tidak sah. Oleh karena itu Akta Jual Beli Nomor 24 tahun 2013 yang dibuat Notaris dinyatakan tidak sah.

Beranjak dari uraian syarat sah perjanjian, maka dapat dinyatakan bahwa sah atau tidaknya suatu kuasa adalah dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerduta. Indikator sahnya sebuah kuasa adalah sebagaimana perjanjian umumnya yaitu terpenuhi syarat objektif dan syarat subjektif. Syarat tersebut meliputi kesepakatan, yaitu adanya kesepakatan atau pengakuan pemberi kuasa dan penerima kuasa, tidak mengandung kekhilafan, atau kekeliruan objek yang diperjanjikan. Pihak pemberi kuasa dan penerima

kuasa keduanya cakap melakukan perbuatan hukum. Ada objek tertentu yang diperjanjikan sehingga lahir klausula yang dimuat dalam surat kuasa. Objek yang diperjanjikan dalam surat kuasa yang dibolehkan dengan kata lain hal-hal yang dikuasakan dan dirumuskan dalam surat kuasa tidak bertentangan dengan hukum. Kuasa yang dibuat secara sah dan mengikat para pihak, berdampak pada kelangsungan perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Berdasarkan paparan kasus-kasus perbuatan melawan hukum yang telah dikemukakan di atas, yang berakibat telah merugikan salah satu pihak akibat dikeluarkan akta otentik, bahkan ada pula pihak yang melakukan pengingkaran terhadap isi akta otentik yang telah dibuatnya, maka timbul masalah terkait dengan pertanggungjawaban hukum notaris atas pengingkaran pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah bersertipikat hak milik. Oleh karenanya, peneliti tertarik menulis tentang Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum doktrinal dengan mempergunakan data sekunder,<sup>10</sup> bekerja secara analitis induktif yang bertolak dari premis-premis yang berupa norma-norma hukum positif yang diketahui menuju kepada penemuan asas-asas hukum atau doktrin.<sup>11</sup> Berdasarkan tipologi penelitian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro dalam Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad bahwa: Penelitian hukum dapat dibedakan antara penelitian hukum normatif, dan penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>12</sup>

Berdasarkan pandangan tersebut, maka jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mengkaji dokumen dari berbagai data primer seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, dan pendapat para ahli hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*staute approach*), untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang menjadi fokus penelitian. Selanjutnya digunakan pendekatan analitis (*analytical approach*), untuk menganalisis pengertian, asas, kaidah, sistem, dan berbagai konsep yuridis, dan pendekatan

---

<sup>10</sup> Sujono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta 2003, hlm. 56.

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 86.

<sup>12</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2007, hlm. 109.

kasus (*case approach*). Tujuan pendekatan kasus adalah untuk mempelajari penerapan norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.<sup>13</sup>

Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis data kualitatif. Data yang berupa data primer, sekunder dan tertier dianalisis secara kualitatif secara induktif dan deduktif.<sup>14</sup> Setelah melakukan pengolahan secara sistematis dan selektif, maka data tersebut akan dijabarkan secara deskriptif dalam bentuk uraian-uraian yang disertai dengan penjelasan teori-teori hukum, sehingga nantinya dapat diperoleh gambaran serta kesimpulan yang jelas dari permasalahan yang diteliti. Analisis kualitatif fokusnya pada penunjukan makna, deskripsi, penjernihan dan penempatan data pada konteksnya masing-masing, dan seringkali melukiskannya di dalam kata-kata daripada dalam angka-angka.<sup>15</sup>

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Akibat Hukum bagi Notaris atas Peningkaran Pihak yang Dirugikan terhadap Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Hak Milik

Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Ghansham Anand, bahwa “Pejabat adalah orang yang diangkat untuk menduduki jabatan umum oleh penguasa umum untuk melakukan tugas Negara atau Pemerintah.”<sup>16</sup> Mengingat dalam wilayah hukum privat atau perdata, negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik, untuk kepentingan pembuktian atau alat bukti. Peristiwa hukum jual beli dibuat suatu perjanjian berupa akta jual beli di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>17</sup>

Kembali pada hakekat perbuatan Notaris hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. Notaris/PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka diminta untuk membubuhkan tanda tangan serta menulis nama

---

<sup>13</sup> Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 302-321.

<sup>14</sup> Lexi J Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007, hlm. 10.

<sup>15</sup> Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 256.

<sup>16</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014, hlm. 40.

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 32.



terangnya secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum penghadap sebagai pihak-pihak yang berkepentingan. Hal demikian telah mendukung teori yang dikemukakan oleh Anwar Borahimah, bahwa penyangkal isi akta harus mampu membuktikan sangkalannya.<sup>18</sup>

Notaris dapat melakukan upaya yang telah diatur oleh hukum dalam mencegah terjadinya pengingkaran oleh para pihak dalam akta Notaris yaitu dengan melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai Notaris seperti yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 dan Kode Etik Notaris. Pada prakteknya yaitu saat pelaksanaan pembuatan akta jual beli, Notaris harus benar-benar membacakan isi akta dan menerangkan kepada para penghadap tentang akta yang dibuatnya dihadapan para saksi baik dari pihak Notaris maupun Pihak penghadap. Notaris juga hendaknya senantiasa menyediakan halaman tersendiri untuk sidik jari yang disimpan dalam minuta akta notaris. Sidik jari tersebut diperlukan apabila terjadi pengingkaran para pihak atau pihak ketiga lainnya yang dirugikan akibat diterbitkan akta jual beli oleh notaris.

Suatu transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, pihak penjual dan pembeli mempunyai keharusan untuk menghadap ke kantor PPAT ketika hendak membuat Akta Jual Beli (AJB). Pihak penjual dan pembeli wajib melengkapi persyaratan administrasi umum yaitu Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga bagi yang telah berkeluarga. Sehubungan dengan ini keterangan mengenai identitas penghadap dan kesepakatan harga objek jual beli bukan kewajiban dari PPAT untuk membuktikan kebenarannya, selama keterangan yang diberikan penghadap ditulis dalam akta sesuai keinginan para pihak maka hal tersebut dianggap benar.<sup>19</sup> Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Tentang Peraturan Jabatan PPAT, dinyatakan PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaranperubahan datapendaftaran tanah akibat perbuatan hukum itu. Adapun tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Pada tujuan tersebut, fungsi pendaftaran tanah ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Pendaftaran juga

---

<sup>18</sup>Anwar Borahimah, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah," file:///C:/Users/NOTEBOOK/Downloads/Documents/729-3439-1-PB.pdf.diunduh 16 April 2018.

<sup>19</sup>Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media, 2010, hlm. 7.

berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.<sup>20</sup>

Berdasarkan beberapa kasus dan putusan pengadilan yang dijadikan bahan analisis, maka kategori pihak-pihak yang dirugikan akibat dikeluarkan akta jual beli oleh Notaris sebagai pejabat yang berwenang atas tanah yang telah bersertipikat hak milik meliputi:

a) Salah satu pihak yang tercantum dalam akta jual beli

Perjanjian jual beli tanah dalam kasus ini dilakukan dihadapan Notaris sebagai pejabat berwenang oleh para pihak. Akan tetapi pihak penjual mengingkari akta jual beli tersebut dengan menyatakan tidak menghadap ke notaris untuk melakukan jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dimilikinya kepada penjual. Kekuatan pembuktian akta tersebut tetap akta otentik, sepanjang akta tersebut telah dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Jadi selama bentuk dan tata caranya telah memenuhi UUJN maka akta tersebut tetap otentik. Peningkaran para pihak tidak membuat akta otentik serta merta menjadi akta di bawah tangan. Akta tersebut dapat diajukan pembatalan melalui proses pengadilan dan hanya hakim yang berwenang memutuskan akta otentik batal atau dapat dibatalkan. Hal demikian mengacu pada maknanya akta autentik sebagai alat bukti ini mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian formal (para pihak benar menerangkan yang tertuang dalam akta); kekuatan pembuktian materiil (para pihak menyatakan benar kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi); dan kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga (para pihak pada tanggal tersebut dalam akta telah menghadap notaris dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta).<sup>21</sup>

Pada Akta otentik berlaku ketentuan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang yakni apa yang ada dan terdapat diatas tandatangan mereka. Namun terdapat pengecualian atau peningkaran atas kekuatan pembuktian formal ini.

1. Pihak penyangkal dapat langsung tidak mengakui bahwa tanda tangan yang dibubuhkan dalam Akta tersebut adalah tandatangannya. Tandatangannya ternyata dibubuhkan oleh orang lain dan karenanya terjadi pemalsuan tandatangan.
2. Pihak menyangkal dapat menyatakan bahwa Notaris dalam membuat Akta melakukan suatu kesalahan atau kehilafan (*ten onrechte*) namun tidak menyangkal tanda tangan yang ada di dalam Akta tersebut. Artinya pihak menyangkal tidak mempersoalkan formalitas akta namun mempersoalkan substansi Akta. Dengan demikian yang dipersoalkan adalah keterangan dari Notaris yang tidak benar. Pihak penyangkal tidak menuduh terdapat pemalsuan namun menuduhkan suatu kekhilafan yang mungkin tidak disengaja sehingga tuduhan tersebut bukan pada kekuatan pembuktian formal melainkan

---

<sup>20</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1996, hlm. 96.

<sup>21</sup> Komar Andasmita, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 2010, hlm. 35

kekuatan pembuktian material dari keterangan Notaris tersebut. Dalam membuktikan hal ini menurut hukum dapat digunakan sebagai hal yang berada dalam koridor hukum formil pembuktian.<sup>22</sup>

Sebagaimana terjadi pada kasus Hamidah H. Hamid selaku Penggugat, atas keberatan dan penyangkalan telah menghadap notaris dan melakukan perbuatan hukum jual beli yang dituangkan dalam akta otentik. Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 533/2010 tanggal 14 Juli 2010 memiliki kapasitas sebagai penjual. Namun kenyataannya Penggugat ini tidak mampu membuktikan dalam persidangan perkara gugatan yang diajukannya ke Pengadilan Negeri Banda Aceh mengenai ketiadaan menghadap notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan dan cap jempol yang tertera pada akta tersebut. Meskipun Penggugat tersebut sebelumnya telah mengajukan upaya hukum pidana yaitu melaporkan pembeli telah memalsukan tanda tangan dan cap jempol yang ada pada akta jual beli tersebut. Oleh penyidik telah diperiksa ke Laboratorium Forensik Medan dan hasilnya disimpulkan bahwa tanda tangan yang tertera dalam akta notaris Nomor 533/2010 tanggal 14 Juli 2010 tersebut adalah tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Hamidah H. Hamid. Namun penyidik Kepolisian tidak dapat memberikan hasil dengan dasar alasan bahwa hasil pemeriksaan tersebut bersifat rahasia.<sup>23</sup>

Kenyataan tersebut membuktikan Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yang menyangkal kebenaran tanda tangannya selaku penghadap yang melakukan pembuatan akta Akta Jual Beli No: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010. Akta Jual Beli No: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010 sah dan berharga menurut hukum. Secara hukum tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 10071 dengan Akta Jual Beli No: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010, telah dilakukan jual beli secara sah dimana Penggugat selaku penjual kepada Kurnia Aprillah selaku pembeli seharga Rp 91.252.000,- (Sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah). Dengan demikian secara hukum Penggugat tidak mempunyai dasar meminta Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Akta Jual Beli No: 533/2010 tanggal 14 Juli 2010 sehingga merugikan Penggugat.

Idealnya ketika dirasakan ada kekeliruan dalam pembuatan akta, maka akta Notaris dan Notaris pada tataran hukum (kenotariatan) yang benar adalah jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka:

Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya,

---

<sup>22</sup> Irma Savitry Harahap, Notaris di Banda Aceh, *Wawancara*, 10 Oktober 2018, di Banda Aceh.

<sup>23</sup> Hamidah Hamid, Penggugat Perkara Nomor 8/Pdt.G/2015/PN-Bna, *Wawancara*, 15 Oktober 2018, di Gampong Lambung Kota Banda Aceh.

dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.<sup>24</sup>

Kondisi ini menunjukkan kebenaran pandangan Habib Adjie yang mengemukakan bahwa, “Akta notaris merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta notaris yang dibuat dihadapan atau oleh notaris dan bukan kehendak notaris.”<sup>25</sup> Pasal 1449 KUH Perdata, menentukan bahwa perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.<sup>26</sup>

Dengan demikian akta pihak merupakan akta dihadapan notaris berisi kesepakatan para pihak yang memuat hak dan kewajiban dari para pihak. Berdasarkan proses yang demikian dalam perkara ini, maka sudah tepat dan sesuai menurut hukum Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh memberikan Putusan Nomor 8/Pdt.G/2015/PN-Bna, tanggal 23 November 2015, dengan amarnya putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

b) Pihak ketiga yang bukan sebagai para pihak, akan tetapi mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dijadikan objek jual beli.

Pihak ketiga ini mengalami kerugian akibat dikeluarkan akta jual beli atas tanah oleh Notaris. Notaris Irma Savitry Harahap, SH., Sp.N, sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang beralamat di Jalan Tandi Nomor 9 Gampong Ateuk Munjeng, Kec. Baiturrahman Kota Banda Aceh diajukan sebagai Tergugat dalam perkara perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Banda Aceh terkait pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013. Notaris selaku PPAT telah membuat Akta Jual Beli Nomor 24 tahun 2013, tanggal 14 Maret 2013 yang didasarkan pada Surat Kuasa Menjual tanggal 31 Agustus 2012.

Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh mempertimbangan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata yang memberikan pengertian pemberian kuasa yaitu: “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Batasan unsur-unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa yaitu adanya persetujuan pemberian kekuasaan, diantara dua pihak (seseorang kepada orang lain yaitu pemberi dan penerima kuasa), dan kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.

---

<sup>24</sup> Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia ...*, Op. Cit., hlm. 87.

<sup>25</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm. 15.

<sup>26</sup> Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf,” *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, (2017), hlm. 285-306.

Berdasarkan kedua kasus yang menjadi bahan analisis dalam penelitian ini, maka pihak yang dirugikan meliputi para pihak dan pihak ketiga yang bukan para pihak yang termuat dalam akta yang dikeluarkan notaris. Pada konteks lainnya akan terdapat pihak yang dirugikan berupa orang yang bukan para pihak dan bukan pula pihak ketiga yang terkait langsung dengan objek jual beli yang disebutkan dalam akta notaris yang bersangkutan.

## **2. Konsekuensi Yuridis Penggunaan Hak Ingkar Notaris/PPAT bagi Pihak yang Dirugikan dengan Adanya Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Hak Milik yang Dikeluarkan Notaris/PPAT**

Berdasarkan data penunjang dalam analisis normatif yang dikumpulkan di Pengadilan Negeri Banda Aceh, ternyata terdapat kasus-kasus yang mengikut sertakan notaris sebagai pihak dalam perkara, baik perkara pidana maupun perkara perdata. Notaris bisa menjadi pelaku ataupun sebagai saksi dalam sebuah kasus hukum. Secara hukum notaris sebagai pejabat umum berdasarkan aturan hukum yang ada, dapat menolak panggilan tersebut, karena notaris memiliki hak ingkar (Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN). Hak ingkar adalah hak untuk menolak memberi keterangan tentang sesuatu rahasia yang berkaitan dengan jabatannya atau akta yang dibuatnya dan keterangan-keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta, sesuai sumpah atau janji jabatan.

Sumpah jabatan notaris dalam Pasal 4 dan kewajiban Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (e) Undang-Undang Jabatan Notaris mewajibkan Notaris untuk tidak berbicara, sekalipun dimuka pengadilan, artinya seorang Notaris tidak diperbolehkan untuk memberikan kesaksian mengenai apa yang dimuat dalam akta.<sup>13</sup> Berkaitan dengan hak yang melekat pada notaris yaitu hak ingkar maka dalam suatu proses pemeriksaan baik itu di tingkat penyelidikan, penyidikan, maupun pada saat proses persidangan, sikap dari notaris adalah pasif, dalam arti memberikan keterangan dalam sebatas hal-hal yang menyangkut pelaksanaan jabatan saja. Keharusan untuk menjaga rahasia itu wajib dilakukan bukan saja menjaga kerahasiaan dari isi akta tetapi juga merahasiakan segala keterangan yang diperolehnya.

Notaris terikat pada sumpah jabatan, wajib merahasiakan isi akta dan segala keterangan yang diperolehnya. Penulis cenderung dan mendukung pendapat Habib Adjie, yang menegaskan bahwa:<sup>27</sup> Notaris sebagai jabatan kepercayaan wajib menyimpan rahasia mengenai Akta otentik yang dibuatnya, merahasiakan keterangan atau pernyataan para pihak yang diperoleh dalam pembuatan Akta otentik tersebut, kecuali undang-undang

---

<sup>27</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2008, hlm. 89.

memerintahkan untuk membuka rahasia tersebut dan memberik keterangan atau penjelasan kepada pihak berwajib yang memintanya.

Hal tersebut telah sesuai dengan peraturan jabatan notaris, yang termuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yang berbunyi:

“Saya bersumpah/berjanji: ... bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.”

Ketentuan mengenai kewajiban merahasiakan juga diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f yang mengatur bahwa, “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.”

Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 49/PUU-X/2012, terkait pengujian Pasal 66 UUBJ telah sedikit mengurangi perlindungan terhadap notaris lantaran dihapusnya frasa persetujuan Majelis Pengawas Daerah (MPD), sehingga ketika notaris dipanggil penyidik untuk menjadi saksi tanpa perlu persetujuan MPD. Meskipun pada kedua undang-undang tentang Jabatan Notaris baik UUJN 2004 maupun UUJN 2014, sama-sama memperbolehkan adanya pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan Notaris pada proses peradilan selama dilakukan dalam rangka proses peradilan dan telah melalui alur perizinan yang ditentukan.

Misalnya, notaris yang dipanggil sebagai saksi wajib hadir dan memberikan keterangan secara benar mengingat sumpah jabatan dan UU Jabatan Notaris. Notaris dapat meminta dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan keterangan berdasarkan pasal 170 KUHAP yang mengatur hak untuk menolak memberikan keterangan kepada pihak karena notaris tersebut diwajibkan untuk menyimpan rahasia jabatan. Pasal 170 KUHAP yang berbunyi: “Mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia, dapat minta dibebaskan dari kewajiban memberikan keterangan sebagai saksi, tentang hal yang dipercayakan kepada mereka. Hakim menentukan sah atau tidaknya alasan untuk permintaan tersebut.”

Ketua Kamar Pidana MA, Artidjo Alkostar berpendapat akar persoalan ini sebenarnya terletak pada definisi ”simpan rahasia” jabatan seperti yang disebutkan dalam Pasal 170 KUHAP. Menurutnya ada tiga sistem simpan rahasia ini yaitu: Sistem terbuka yang tidak menyebut jenis jabatan apa yang wajib menyimpan rahasia seperti yang berlaku di Indonesia. Sistem inisiatif yang berlaku di Perancis yang menyebut jabatan-jabatan tertentu yang wajib

menyimpan rahasia, seperti dokter, advokat, dan akuntan. Sistem yang berlaku di Inggris yang hanya menyebut profesi advokat sebagai jabatan yang wajib menyimpan rahasia.<sup>28</sup> Senada dengan hal tersebut, berdasarkan aturan Pasal 1909 ayat (3) KUHP, maka notaris dapatlah meminta dibebaskan dari kewajibannya memberikan kesaksian, karena karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya menurut Undang-Undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sebagai demikian.

### **3. Upaya Hukum yang dapat Dilakukan oleh Pihak yang Dirugikan dengan Dikeluarkannya Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Hak Milik oleh Notaris/PPAT**

Berdasarkan asumsi bahwa notaris adalah negara yang mengurus urusan privat. Negara memberi kewenangan kepada notaris untuk mengurus hak individu, negara tidak lepas tangan dalam interaksi individu mempertahankan hak-haknya. Dengan demikian Notaris tidak dapat dipersangkakan melakukan PMH karena kesalahan data bukan kesalahan notaris dalam jabatannya. Jika terjadi PMH adalah murni perbuatan dari oknum notaris. Pertanggungjawaban notaris atas akta adalah dalam akuntabilitas dari Notaris sebagai sebuah lembaga yang mewakili negara untuk mengurus kepentingan privat.

Negara memberikan perlindungan hukum bagi rakyat dalam rangka mengatur kepentingan privat untuk mengawasi supaya pejabat negara dalam melaksanakan tugasnya tidak berlaku sewenang-wenang. Hal ini diwujudkan dalam bentuk tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>29</sup>

Apabila suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka tindakan yang dapat dilakukan adalah:

Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak lagi mengikat para pihak dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah

---

<sup>28</sup>Agus Sahbani, "Hak Ingkar Bukan untuk Lindungi Notaris," <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt52948b592619f/hak-ingkar-bukan-untuk-lindungi-notaris>, diunduh, 17 Januari 2018.

<sup>29</sup>Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 116.

didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.<sup>30</sup>

Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat dikeluarkan akta notaris adalah: upaya non litigasi, melalui upaya di luar pengadilan yaitu dengan membuat akta baru untuk pembatalan akta sebelumnya yang keliru atau merugikan salah satu pihak, dan melakukan upaya administratif. Upaya hukum jalur litigasi melalui gugatan di pengadilan berupa upaya hukum secara Perdata dan secara Pidana. Kedua upaya hukum tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan dengan dikeluarkannya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik oleh Notaris/PPAT adalah melalui jalur hukum perdata dan pidana. Upaya jalur hukum perdata dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Para pihak dalam perjanjian yang membuat akta otentik sejak semula telah menyadari sepenuhnya konsekuensi jika terjadi wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pihak tersebut dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar melalui pengadilan. Hal ini sebagaimana Rai Wijaya dengan adanya pernyataan sukarela para pihak dalam perjanjian, menunjukkan bahwa perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut.<sup>31</sup>

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh negara dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum tertentu.<sup>32</sup> Gugatan dalam pengadilan perdata ada dua yaitu:

Gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Pertanggungjawaban seseorang baru ada apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUHPerdata dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*).<sup>33</sup>

Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik. Pada saat menjalankan tugasnya, notaris mungkin melakukan suatu kesalahan atau pelanggaran secara perdata, hal ini dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta

---

<sup>30</sup> Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia ...*, Op. Cit., hlm. 87.

<sup>31</sup> Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Kanisius, Jakarta, 2003, hlm. 43.

<sup>32</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 32.

<sup>33</sup> Wirjono Prodjodikoro, R. *Asas-asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1983, hlm. 80.



otentik. Kesalahan dalam melaksanakan profesi dapat disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya kekurangan pengetahuan, pengalaman, pengertian. Kesalahan-kesalahan dalam melaksanakan profesi tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain dan kemudian dijadikan dasar untuk menggugat.

Selain melalui jalur hukum perdata, terdapat jalur hukum pidana yang dapat ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta jual beli yang dikeluarkan oleh notaris adalah laporan pidana ke kepolisian. Hal ini ditujukan untuk melaporkan dan membuktikan adanya unsur pidana yang mengajukan pihak-pihak dalam pembuatan akta jual beli telah melakukan tindak pidana atau turut serta melakukan tindak pidana dalam pembuatan akta jual beli atas tanah bersertipikat seperti penipuan, pemalsuan, penipuan dan penggelapan.

Kesalahan prosedural dalam pembuatan akta, seperti Notaris tidak meneliti identitas penghadap, tidak memeriksa dokumen pendukung akta secara saksama ataupun tidak memenuhi syarat-syarat untuk peresmian suatu akta seperti membacakan akta dapat menimbulkan gugatan perdata terhadap Notaris oleh pihak yang dirugikan. Kesalahan secara pidana dalam konteks ini adalah apabila Notaris dan/atau penghadap melakukan tindak pidana pemalsuan surat terkait akta Notaris, seperti pemalsuan tanda tangan dalam akta, menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam akta, dan sejenisnya.

Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengatur mengenai ketentuan pidana, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Sesuai dengan pandangan Abdul Ghofur Anshori bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT hanya mengatur mengenai sanksi pidana atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.<sup>34</sup>

## **KESIMPULAN**

Akibat hukum bagi Notaris atas pengingkaran pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah bersertipikat hak milik adalah tidak mempunyai akibat hukum secara langsung.

---

<sup>34</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.16.

Kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik adalah sempurna, otentisitas akta tersebut tidak serta merta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena pengingkaran dari para pihak yang dirugikan, karena hanya hakim yang berwenang memutuskan akta otentik batal atau dapat dibatalkan. Akta notaris tersebut dapat diajukan pembatalan melalui proses pengadilan, dan Notaris sebagai turut Tergugat dalam perkara ini akhirnya harus tunduk pada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT bagi pihak yang dirugikan dengan adanya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang dikeluarkan Notaris/PPAT, merugikan para pihak atau pihak ketiga akibat dikeluarkan akta. Hak ingkar khusus dipakai untuk kerahasiaan yang ada dalam akta notaris, sesuatu rahasia yang berkaitan dengan jabatannya atau akta yang dibuatnya dan keterangan-keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta. Meskipun secara hukum dan sesuai sumpah jabatan notaris dapat menolak panggilan menjadi saksi, namun tidak dapat digunakan untuk menghindar tanggung jawab perdata dan pidana. Seorang Notaris melakukan tindakan di luar wewenangnya dapat dikategorikan melakukan perbuatan melanggar hukum, dan Notaris tidak dapat berlindung di bawah hak ingkar jika diduga terlibat tindak pidana.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan dengan dikeluarkannya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik oleh Notaris/PPAT, berupa non litigasi dengan cara membuat akta notaris untuk membatalkan akta sebelumnya, dan melaporkan pelanggaran kode etik kepada Dewan Kehormatan Notaris. Sedangkan upaya hukum secara litigasi adalah dengan mengajukan gugatan perdata, dan melaporkan secara pidana kepada Penyidik dimana wilayah hukum tindak pidana dugaan dilakukan oleh notaris yang berakibat telah merugikan pelapor. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris harus membuktikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta mengandung kekuatan sebagai akta otentik yaitu ada kesepakatan dan kecakapan para pihak (tanpa melanggar unsur subjektif), dan akta yang dibuat Notaris tersebut berdasarkan tujuan yang halal dan tidak melanggar sebab yang dilarang dalam hukum (tanpa melanggar unsur objektif).

Disarankan kepada legislatif hendaknya membentuk aturan yang mengikat dan mengatur tentang sanksi bagi notaris yang terbukti mengeluarkan akta yang menimbulkan kerugian bagi para pihak atau pihak ketiga akibat dikeluarkannya akta notaris. Disarankan kepada Legislatif untuk membuat aturan yang mengandung sanksi untuk memaksakan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia supaya benar-benar melakukan pengawasan

terhadap notaris, dengan memaksimalkan kinerja tim pengawas notaris/PPAT. Diharapkan Mahkamah Agung agar mengatur prosedur pemeriksaan akta otentik yang mewajibkan hakim untuk memberi pertimbangan cermat atas bukti penandatanganan minuta dan catatan keadaan khusus pada akhir akta dalam memberikan keadilan bagi para pihak yang dirugikan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Djoko Sukisno, "Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris", Jurnal Mimbar Hukum, Volume 20, Nomor 1, (2008).
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. Penelitian Hukum (Legal Research), Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", Jurnal De Lega Lata, Volume 2, Nomor 2, (2017).
- Ghansham Anand, Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.
- Habib Adji, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- , Sanksi Perdata dan Administrasi Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- , Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Harahap, Yahya, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Johnny Ibrahim, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Rajawali Pres, Jakarta, 2003.
- Kohar, A. Notaris dalam Praktek Hukum, Alumni, Bandung, 1983.
- Komar Andasmita, Notaris dalam Praktek Hukum, Alumni, Bandung, 2010.
- Liliana Tedjosaputro, Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana, Universitas Diponegoro, Semarang, 1990.

- Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Moelong, Lexi J, Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2007.
- Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Karya Media, Yogyakarta, 2010.
- Perangin-angin, Effendi, Hukum Agraria Indonesia, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Rai Wijaya, Merancang Suatu Kontrak, Kanisius, Jakarta, 2003.
- Sanapiah Faisal, Format-Format Penelitian Sosial, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Soegondo Notodisoerjo, R. Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2007.
- , Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Suharnoko, Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus, Kencana, Jakarta, 2004.
- Sujono dan Abdurrahman, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Sunggono, Bambang, Metode Penelitian Hukum, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Tan Thong Kie, Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Tobing, Lumban, G.H.S. Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1999.
- Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta), Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Wirjono Prodjodikoro, R. Asas-asas Hukum Perdata, Sumur, Bandung, 1983.