

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA PIHAK  
(Studi Putusan Nomor: 146/Pdt/2018/PT.Bdg)**

**SKRIPSI**

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**AHMAD ZAINAL BUAYA**

**NPM: 2106200322**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2025**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN NOMOR :  
146/PDT/2018/PT.BDG)  
Nama : AHMAD ZAINAL BUAYA  
Npm : 2106200322  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 25 Juli 2025.

### Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.H.</u> NIDN. 0102087002	<u>Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.</u> NIDN. 0106069401	<u>Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.</u> NIDN. 0103118402

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

52a menjawab surat ini agar diterbitkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal **25 Juli 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

### MENETAPKAN

**NAMA** : AHMAD ZAINAL BUAYA  
**NPM** : 2106200322  
**PRODI / BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN NOMOR :  
146/PDT/2018/PT.BDG)

Dinyatakan : ( -A ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat baik**  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

### PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.H.
2. Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.
3. Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.

1. .....
2. .....
3. .....



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## **FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Diin memjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### **PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

**NAMA** : AHMAD ZAINAL BUAYA  
**NPM** : 2106200322  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN NOMOR :  
146/PDT/2018/PT.BDG)  
  
**PENDAFTARAN** : 11 JULI 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

### **SARJANA HUKUM (S.H)**

**Diketahui**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**DOSEN PEMBIMBING**

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.  
NIDN. 0103118402



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

**Nama** : AHMAD ZAINAL BUAYA  
**NPM** : 2106200322  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN NOMOR :  
146/PDT/2018/PT.BDG)  
**Dosen Pembimbing** : Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.  
NIDN. 0103118402

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 11 Juli 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
 <https://umsu.ac.id>  [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  [umsu](https://www.facebook.com/umsu)  [umsu](https://www.instagram.com/umsu)  [umsu](https://twitter.com/umsu)  [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Dila menjawah surat ini agar disertai  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : AHMAD ZAINAL BUAYA  
**NPM** : 2106200322  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN NOMOR :  
146/PDT/2018/PT.BDG)

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 10 Juli 2025

Dosen Pembimbing

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.  
NIDN. 0103118402



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Uraian tanggung jawab ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA : AHMAD ZAINAL BUAYA**  
**NPM : 2106200322**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIUBAH SECARA SEPIHAK (STUDI PUTUSAN NOMOR : 146/PDT/2018/PT.BDG)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 25 JULI 2025

Saya yang menyatakan,

10000  
MERAH  
TEMPEL  
6624FAMX413717459

**AHMAD ZAINAL BUAYA**

**NPM. 2106200322**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624567 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : AHMAD ZAINAL BUAYA  
NPM : 2106200322  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG  
DIUBAH SECARA SEPIHAK (Studi Putusan Nomor :  
146/Pdt/2018/PT.Bdg)  
Pembimbing : Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
25 April 2025	Diskusi Judul	
20 Mei 2025	Seminar Proposal	
27 Mei 2025	Perbaikan Latar Belakang / Rumusan masalah	
4 Juni 2025	perbaikan tinjauan pustaka	
15 Juni 2025	perbaikan Bab I dan Bab II	
25 Juni 2025	perbaikan Bab III dan Bab IV	
02 Juli 2025	pantaraman skripsi	
04 Juli 2025	Kalanganakan tatacara penulisan	
04 Juli 2025	pantaraman dan perbaikan draft skripsi	
04 Juli 2025	ACC skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul tersebut di atas, telah melalui proses pembimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar Pustaka, oleh karena skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)  
NIDN : 0122087502

(Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.)  
NIDN : 0103118402

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya yang setia mengikuti sunnah beliau. Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena dengan rahmat dan karuniaNya, penulis diberi kekuatan serta kesehatan untuk menuntaskan penelitian ini. Skripsi yang berjudul. “Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Diubah Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor: 146/2018/Pdt/Pt.Bdg)”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua tercinta, (Alm) Ahmad Azahar Buaya Dan Wardatul Uma Marunduri, atas kasih sayang dan dukungan yang tiada henti selama ini. Ucapan terimakasih juga penulis ucapkan kepada semua yang telah memberikan dukungan, motivasi, semangat, doa dan juga kepada semua yang telah meluangkan waktunya untuk saya, sehingga pada saat ini saya dapat tetap melangkah maju dan menjadi lebih baik lagi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
4. Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
5. Ibu Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
6. Bapak Dr. Andryan, S.H., M.H., selaku selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan, arahan, waktu, dan serta motivasi yang sangat berharga selama proses penyusunan skripsi ini;
7. Bapak Prof. Dr. Farid Wajdi, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Penguji Skripsi, yang telah memberikan masukan, kritik, serta saran yang sangat berharga dalam skripsi ini;
8. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu, bimbingan, serta dukungan informasi selama masa perkuliahan;

9. Einil Rizar Fathir, Andre Abdalla, M. Alwi Fatahilla, Abdi Kurniawan, Al Hasbi, Meilani Trisna Dan Nasywa Marfira yang menjadi teman terbaik penulis dan memberikan segala dukungan, kebersamaan dan semangat.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya dalam menambah wawasan dan ilmu pengetahuan. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Meskipun telah berusaha sebaik mungkin dalam menyusun dan menyajikannya. Penulis dengan terbuka menerima segala bentuk kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Medan, 21 Juni 2025

**AHMAD ZAINAL BUAYA**  
**NPM: 2106200322**

## ABSTRAK

### **Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Diubah Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor: 146/2018/Pdt/Pt.Bdg)**

**Ahmad Zainal Buaya**

Penelitian ini membahas tanggung jawab notaris atas akta yang diubah secara sepihak, dengan studi kasus Putusan Nomor 146/2018/Pdt/Pt.Bdg. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan dan kebenaran materiil akta otentik yang dibuatnya sesuai dengan keterangan para pihak yang hadir. Namun, dalam kasus ini ditemukan perubahan akta sewa menyewa yang dilakukan oleh notaris tanpa kehadiran salah satu pihak, sehingga isi perjanjian dalam akta otentik berubah dan tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Perubahan sepihak tersebut dinilai sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan data sekunder dan analisis kualitatif.

putusan Mahkamah Agung menegaskan bahwa tindakan notaris yang mengubah akta tanpa sepengetahuan pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Akta yang telah diubah secara sepihak tersebut menjadi cacat hukum dan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam sengketa hukum, sehingga perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan menjadi sangat penting.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris yang melakukan perubahan akta secara sepihak bertanggung jawab secara hukum atas kerugian yang timbul, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat 3 dan Pasal 51 UU Jabatan Notaris. Selain itu, akta yang diubah secara sepihak kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, sehingga dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Berdasarkan pertimbangan hakim dalam putusan tersebut, permohonan banding penggugat ditolak, namun kasus ini menegaskan pentingnya kehati-hatian dan integritas notaris dalam menjalankan tugasnya agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.

**Kata Kunci:** Tanggung Jawab, Notaris, Akta, Perubahan Sepihak, Putusan 146/2018/Pdt/Pt.Bdg.

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
1. Rumusan Masalah .....	15
2. Tujuan Penelitian.....	15
3. Manfaat Penelitian.....	16
B. Defenisi Operasional.....	16
C. Keaslian Penelitian .....	17
D. Metode Penelitian .....	20
1. Jenis Penelitian .....	20
2. Sifat Penelitian .....	21
3. Pendekatan Penelitian.....	21
4. Sumber Data Penelitian .....	22
5. Alat Pengumpulan Data.....	22
6. Analisis Data .....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
1. Notaris .....	24
2. Sejarah Perkembangan Notaris .....	26
3. Bentuk Profesi Notaris .....	28
4. Jenis Jenis Profesi Notaris .....	29

5. Fungsi Profesi Notaris .....	31
6. Tugas Notaris.....	33
7. Akta Perjanjian .....	35
8. Akta Autentik .....	35
9. Akibat Hukum Perjanjian .....	40
10. Akta Dibawah Tangan .....	44
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
A. Ketentuan yang Menjadi Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Diubah Secara Sepihak.....	47
B. Keabsahan Sertifikat yang Telah Diubah Secara Sepihak.....	53
C. Akibat Hukum dari Perubahan Akta Tersebut Terhadap Para Pihak yang Terlibat .....	63
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Hukum adalah keseluruhan norma, yang oleh Negara atau penguasa masyarakat yang berwenang menetapkan hukum, dinyatakan dan dianggap sebagai peraturan yang mengikat bagi sebagian dan seluruh anggota masyarakat yang dengan tujuan untuk mengadakan suatu tatanan yang dikehendaki oleh penguasa tersebut. Perkembangan sejarah kehidupan manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan tentang apa yang dimaksud dengan hukum dari masa ke masa. Sebelum manusia mengenal undang-undang, hukum identic dengan kebiasaan dan tradisi yang menjadi pedoman dalam kehidupan.

Hukum dapat didefinisikan dengan memilih satu dari 5 (lima) kemungkinan, yaitu: (1) sesuai sifat-sifatnya yang mendasar, logis, relijius, ataupun etis, (2) menurut sumbernya, yaitu undang-undang, (3) menurut efeknya di dalam kehidupan masyarakat, (4) menurut metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya, (5) menurut tujuan yang ingin dicapainya.

Hukum (hukm Arab) memiliki arti norma atau kaidah yang ukuran, tolak ukur, patokan, pedoman yang dipergunakan untuk menilai tingkah laku atau perbuatan manusia. Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasulullah tentang tingkah laku manusia mukallaf (subjek hukum) yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua orang yang beragama Islam. Hukum Islam berawal dari dua sumber utama, yakni wahyu (wahy) dan

penalaran manusiawi ('aql). Identitas ganda hukum Islam ini tercermin dalam dua ekspresi, yakni syariah dan fikih. Syariah memiliki afinitas yang lebih kuat dengan wahyu dan fikih merupakan produk penalaran manusia.<sup>1</sup> Sumber hukum menurut tinjauan sejarah, filsafat, dan agama.

1. Sumber hukum menurut tinjauan sejarah. Pertama, sistem hukum memainkan peranan pada waktu hukum yang sedang berlaku secara umum. Kedua, pembuat undang-undang memperhatikan kitab-kitab hukum dalam menetapkan hukum yang berlaku saat ini.
2. Sumber hukum menurut tinjauan filsafat. Pertama, sumber untuk menentukan isi hukum. Kedua, sumber untuk menentukan kekuatan mengikat suatu kaidah hukum.
3. Sumber hukum menurut tinjauan agama adalah ketentuan Allah Swt. yang diwahyukan kepada manusia melalui rasul-Nya.

Bagi seorang ahli hukum, sumber hukum dibagi ke dalam dua pengertian berikut.

1. Sumber hukum dalam arti formil adalah sumber hukum yang dikenal dari segi bentuknya. Bentuk hukum itulah yang menyebabkan hukum diberlakukan secara umum, diketahui, dan ditaati. Selama hukum itu belum mempunyai bentuk, hukum itu masih berupa perasaan hukum dalam masyarakat atau cita-cita hukum. Oleh karena itu, hukum belum memiliki kekuatan yang mengikat.

---

<sup>1</sup> Farid Wajidi, Suhrawardi K.Lubis, 2020, *Hukum Ekonomi Islam*, Jl. Aren III No.25, Rawarungun Jakarta Timur-13220, Sinar Grafika, Hal 1-2.

2. Sumber hukum dalam arti materiil adalah sumber hukum yang me-  
nentukan isi hukum. Sumber hukum dalam arti materiil ini diber-  
lakukan ketika akan menyelidiki asal-usul hukum dan menentukan isi hukum.<sup>2</sup>

Indonesia adalah negara hukum dan Undang-Undang merupakan tingkat pemerintahan tertinggi. Ia mengatur semua hubungan hukum antara individu, antara individu dengan masyarakat, dan antara individu dengan pemerintah. hukum juga berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia. Profesi hukum juga berperan penting dalam menerapkan, memantau, dan mengatur hukum. Profesi hukum di Indonesia, salah satunya adalah notaris. Dalam melaksanakan tugasnya, notaris publik diharuskan oleh undang-undang untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tujuan memberikan pelayanan yang sama kepada masyarakat seperti yang mereka berikan kepada kliennya.

Selain bertindak sebagai notaris diharapkan bertindak sesuai dengan peraturan yang berlaku. dalam menjalankan tugas kedinasan, notaris selain dituntut untuk mengutamakan kepentingan pribadi, juga dituntut untuk mengutamakan kepentingan masyarakat dan menjamin keaslian akta yang dibuatnya. Notaris bertindak secara tidak memihak, jujur, dan transparan untuk memastikan terpenuhinya tujuan dan kewajiban semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung terkait dengan penerbitan dokumen publik.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Faisal Akbar Nasution, Andryan, 2023, *Hukum Tata Neagara*, Jl. Aren III Rawarungun Jakarta Timur 13220, Sinar Grafika, Hal 8-9

<sup>3</sup> Michelle Starla Ongko & Ariawan Gunadi, 2019, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Diubah Secara Sepihak (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.2, No 2, Hal 1-17.

Notaris diberikan kewenangan oleh negara secara atributif, sehingga ia berkewajiban untuk melayani masyarakat dalam memenuhi kebutuhan mereka terkait pengaturan hubungan hukum antar individu. Hal ini kemudian dituangkan dalam bentuk akta tertulis yang berfungsi sebagai dokumen resmi dan memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Dengan kewenangan tersebut, notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya. Akta otentik yang disusun oleh notaris mencerminkan informasi sesuai dengan keinginan para pihak, yang merupakan suatu kebenaran formal. Setelah menyelesaikan pembuatan akta, notaris wajib membacakan isi akta di hadapan klien dan dua orang saksi, serta akta tersebut harus ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, termasuk saksi dan notaris. Keberadaan akta notaris sangat penting bagi masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhan hukum mereka.

Seorang notaris seharusnya dapat menjamin kepastian hukum dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pengertian akta autentik diatur lebih lanjut dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUH Perdata). Akta otentik berperan sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum penuh di pengadilan jika terjadi perselisihan di masa mendatang. Ada 3 (tiga) unsur yang wajib dipenuhi agar akta dinyatakan akta otentik yaitu, mengetahui bentuknya telah di tentukan, mengenai pembuatannya wajib dirumuskan oleh pejabat yang memiliki kewenangan dan di buat di wilayah kewenangan dari pejabat yang membuat akta itu. Apabila salah satu dari tiga unsur yang diperlukan tidak terpenuhi, maka akta tersebut kehilangan

status otentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang memiliki daya buktinya lebih rendah.<sup>4</sup>

Notaris dalam melakukan pekerjaannya diharapkan senantiasa memperhatikan etika profesinya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Secara sederhana, etika adalah petunjuk bagaimana sebaiknya manusia bersikap atau bertindak laku baik dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial mereka. Etika profesi merupakan sikap hidup dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pengemban profesi, yakni dalam hal ini profesi notaris. Integritas seorang notaris sangat penting karena ia bertugas memberikan kepastian hukum. Jika seorang notaris melakukan tindakan tercela, misalnya dengan membantu memalsukan data dalam akta otentik, hal ini dapat berdampak serius. Selain merugikan pihak-pihak terkait, tindakan tersebut juga dapat menyeret notaris ke pengadilan, bahkan menjadikannya tersangka. Hal ini tentu saja akan menghancurkan reputasi notaris dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap profesi ini. Kode Etik Notaris menjadi panduan penting untuk mencegah perilaku tersebut.<sup>5</sup>

Notaris merupakan pejabat umum sekaligus profesional di bidang hukum yang memegang peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Profesi ini tumbuh dari kebutuhan masyarakat akan layanan hukum yang muncul melalui interaksi sosial. Dengan membuat akta otentik, notaris berperan dalam mencegah terjadinya sengketa hukum di kemudian hari, karena akta

---

<sup>4</sup> Luh Putu Cynthia Gitayani, 2018, Penerapan Etika Profesi Oleh Notaris Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien, *Jurnal Hukum Kenotarian*, Vol. 3, No. 3 Hal. 426-435.

<sup>5</sup> *Ibid*, halaman 431.

tersebut menjadi bukti tertulis yang kuat dan dapat dijadikan dasar dalam penyelesaian perselisihan.

Keberadaan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, notaris memiliki tanggung jawab untuk memberikan pelayanan hukum perdata kepada masyarakat. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus bersikap independen, tidak memihak, dan menjunjung tinggi profesionalisme demi memenuhi kebutuhan masyarakat. Melalui kewenangan yang dimiliki, notaris memberikan jaminan kepastian hukum dengan membuat akta otentik yang merefleksikan kehendak para pihak yang bersangkutan.

Keberadaan akta notaris sangat krusial bagi masyarakat karena berfungsi sebagai bukti resmi yang memberikan kepastian hukum. Notaris memiliki wewenang, tanggung jawab, serta batasan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) untuk menjamin bahwa mereka bertindak secara adil, jujur, dan profesional. Hal ini turut memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap proses hukum, sekaligus menjadikan peraturan tersebut sebagai mekanisme kontrol sosial yang efektif. Dalam melaksanakan tugasnya, notaris harus menunjukkan integritas tinggi, keahlian yang memadai, serta dedikasi penuh terhadap pengabdian profesi. Mereka bertanggung jawab menjaga kehormatan dan martabat profesi, serta memastikan bahwa pembuatan akta dilakukan sesuai dengan hukum, Kode Etik, dan standar jabatan yang berlaku.

Notaris wajib mematuhi aturan hukum, norma moral, dan standar etika, serta menjaga independensi dan keadilan dalam setiap tindakan. Dr. Agung Irianto, Ketua Bidang Perlindungan Profesi Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, menegaskan pentingnya penguatan Kode Etik sebagai pedoman perilaku bagi notaris. Ia juga mengingatkan bahwa pelanggaran terhadap kode etik dapat berujung pada sanksi mulai dari teguran hingga pencabutan keanggotaan. Sementara itu, Dr. Pieter Latumeten menekankan bahwa kode etik notaris sangat penting untuk menjaga amanah, kejujuran, independensi, serta kepentingan semua pihak yang terkait.

Kode Etik bertujuan untuk mengatur perilaku Notaris secara normatif agar mereka mampu membedakan antara tindakan yang benar dan salah serta melaksanakan tugasnya dengan integritas tinggi. Namun, masih terdapat tantangan dalam memahami dan menerapkan kode etik tersebut, sehingga Notaris perlu terus mengembangkan pengetahuan dan keterampilan mereka. Kode Etik Notaris berfungsi sebagai pedoman moral dan profesional yang menjadi dasar bagi notaris dalam melaksanakan tugasnya. Sebagai pelindung keadilan dan penegak hukum di bidang hukum perdata, notaris memiliki peranan penting dalam memberikan layanan kepada klien. Dalam praktiknya, notaris sering menghadapi situasi di mana kepentingan klien dapat bertentangan dengan kepentingan pribadi atau pihak lain. Dengan adanya pedoman kode etik yang kuat, notaris diharapkan dapat menangani konflik kepentingan tersebut secara bijaksana, sehingga kepentingan klien tetap menjadi prioritas utama dalam setiap keputusan yang diambil.

Keefektifan Kode Etik Notaris juga tercermin dari kemampuan notaris dalam menjaga transparansi dan kejelasan selama proses pembuatan akta. Klien berhak mendapatkan pemahaman yang menyeluruh mengenai setiap aspek transaksi yang mereka lakukan, dan notaris bertanggung jawab untuk memberikan informasi yang jelas dan akurat tentang hak dan kewajiban klien. Dengan mematuhi kode etik, notaris diharapkan dapat memastikan bahwa klien memahami konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang mereka ambil.<sup>6</sup>

Profesi Notaris menuntut keahlian dan pengetahuan khusus serta membawa tanggung jawab besar dalam memberikan layanan kepada masyarakat di bidang hukum perdata. Sebagai pelayan negara dalam ranah hukum perdata, Notaris memiliki beban tanggung jawab yang besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, dan layanan yang diberikan tidak dapat disamakan dengan layanan bisnis biasa. Pelayanan Notaris harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) serta Kode Etik Jabatan Notaris. Hal ini karena Notaris bekerja dalam lingkungan profesional yang sangat menjunjung tinggi etika. Setiap tindakan Notaris yang tidak sesuai dengan standar etika profesi dan melanggar kode etik dapat memberikan dampak negatif terhadap martabat profesi dan kualitas layanan yang diberikan.

Notaris merupakan profesi yang sangat penting dalam praktik hukum karena memiliki kewenangan dan tugas untuk menyediakan jasa pembuatan akta autentik secara tertulis. Akta autentik yang dibuat oleh notaris menjadi beban tanggung jawabnya atas segala perbuatan hukum yang muncul dari akta tersebut.

---

<sup>6</sup> Dewi Setyowati, Miftakhul Huda, 2024, Efektivitas Kode Etik Notaris dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien, *Jurnal Unes Law Review*. Vol. 6 No.3 Hal. 8860-8869.

Oleh karena itu, notaris harus berpedoman pada Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dalam melaksanakan tugasnya. Sebagai pejabat umum, notaris tidak mengutamakan kepentingan pribadi dalam memberikan jasa, melainkan lebih mementingkan kebutuhan dan kepentingan kliennya. Notaris juga berperan dalam menjamin kepastian perlindungan hukum bagi kliennya dan bertanggung jawab atas akibat hukum dari produk hukum yang dibuatnya. Sikap profesionalisme sangat diperlukan dalam menjalankan tugas ini, termasuk bekerja dengan rasa tanggung jawab, adil, amanah, jujur, dan tidak berpihak.

Notaris memiliki kewenangan luas untuk membuat akta yang berkaitan dengan berbagai perjanjian dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak berkepentingan agar dinyatakan dalam bentuk akta autentik. Akta tersebut menjadi bukti resmi yang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat serta masyarakat secara keseluruhan. Salah satu sikap penting yang harus dimiliki oleh seorang notaris dalam memberikan layanan kepada kliennya adalah profesionalisme.

Notaris yang profesional wajib menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, mengutamakan kepentingan klien dibandingkan kepentingan pribadi, serta bersikap adil tanpa memandang kondisi klien. Hal ini bertujuan agar notaris dapat menjaga martabat dan kehormatan sebagai pejabat umum sekaligus menciptakan kepastian hukum atas produk yang dihasilkannya. Selain

profesionalisme, notaris juga harus mengedepankan hati nurani dalam melaksanakan tugas memberikan layanan hukum kepada klien.<sup>7</sup>

Notaris dalam pelaksanaan tugasnya, sesuai dengan Pasal 16 Ayat (1) UUNJ, terdapat sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi oleh notaris. Bersikap amanah, saksama, jujur, tidak berpihak, mandiri, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, Menyimpan Minuta Akta untuk protokol notaris, Meletakkan dokumen serta sidik jari di Minuta Akta, Mengeluarkan Salinan Akta, Memberikan pelayanan sesuai ketentuan Undang-Undang, Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat, Menjilid akta yang dibuat dalam satu bulan. Membuat daftar akta protes, Membuat daftar akta wasiat, Mengirimkan daftar akta wasiat, Mencatat repertorium daftar wasiat setiap akhir bulan, Mempunyai cap atau stempel, Membacakan akta dihadapan 2 (dua) orang saksi, Menerima magang calon notaris.

Notaris yang melakukan tindakan tercela saat menjalankan tugasnya, seperti memalsukan data klien dalam akta yang dibuat untuk salah satu pihak klien dan memberikan informasi yang tidak benar kepada klien, hal ini tentu akan membahayakan karir notaris tersebut. Klien berhak melaporkan tindakan tersebut ke Dewan Kehormatan agar notaris bisa dikenai sanksi sesuai dengan pelanggaran kode etik yang dilakukan. Selain itu, klien juga dapat melaporkan tindakan tercela tersebut ke pihak kepolisian untuk proses hukum pidana. Oleh karena itu, perilaku notaris dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada kode etik notaris agar menjaga kehormatan dan integritas profesinya.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, Halaman 8863

Kode etik notaris sangatlah penting. Hal ini dikarenakan penegakan kode etik notaris menjadi salah satu acuan utama dalam menjaga komitmen serta integritas seorang notaris. Penegakan kode etik merupakan penerapan yang kuat dalam menjalankannya prinsip kepatuhan terhadap ketentuan yang menyangkut etika profesi. Keseluruhan inilah yang dapat mempertahankan dan menjaga kualitas intelektual seorang notaris agar dapat memberikan yang terbaik dalam melayani kliennya.

Kode Etik memiliki beberapa fungsi yang penting bagi notaris dalam memberikan pelayanan jasa kepada klien, yaitu:

1. Kode Etik memberikan panduan tentang standar perilaku dan integritas yang harus dipatuhi oleh notaris dalam menjalankan tugasnya. Ini membantu menjamin bahwa notaris bertindak dengan profesionalisme dan kejujuran, sehingga klien dapat mempercayai layanan yang diberikan.
2. Kode Etik membantu notaris dalam menyelesaikan konflik kepentingan antara klien dengan memastikan bahwa kepentingan klien dilindungi secara adil. Dengan memiliki pedoman yang jelas tentang bagaimana menangani situasi semacam itu, notaris dapat memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak memihak pada pihak tertentu dan tetap berada dalam batas-batas etika.
3. Kode Etik juga berperan sebagai instrumen pengawasan internal yang membantu mencegah terjadinya penyalahgunaan kekuasaan atau pelanggaran etika oleh notaris. Dengan memiliki aturan yang jelas tentang perilaku yang diperbolehkan dan dilarang, notaris dapat menjaga

integritasnya dan mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan klien.

4. Kode Etik juga membantu memperkuat citra dan reputasi profesi notaris secara keseluruhan. Dengan mematuhi standar etika yang tinggi, notaris membantu membangun kepercayaan masyarakat dan mengukuhkan posisi profesi notaris sebagai penjaga keadilan dan kepastian hukum.<sup>8</sup>

Dalam kasus dengan nomor putusan 146/PDT/2018/PT.BDG, sebuah akta perjanjian dibuat di hadapan Notaris Umang Retno Ayu Melasari terkait dengan perjanjian sewa-menyewa ruko antara Juju Andriyani sebagai penggugat dan PT. Indomarco Prismatama sebagai tergugat pertama. Perjanjian ini melibatkan Juju Andriyani, pemilik bangunan rumah toko (ruko) seluas 187M2 yang berdiri di atas tanah seluas 2.230 M2, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 97, Cileungsi, Bogor, yang berlokasi di Jalan Camat Enjan Nomor. 18 A, RT.002 RW.016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor.

PT. Indomarco Prismatama bertindak sebagai penyewa ruko tersebut. Perjanjian sewa-menyewa ini tercatat dalam Akta Nomor 31 tanggal 29 September 2016, yang dibuat oleh Umang Retno Ayu Melasari, S.H, seorang Notaris dan PPAT di Bogor. PT. Indomarco Prismatama menyewa rumah toko milik Juju Andriyani selama 10 tahun dengan biaya sewa Rp. 80.000.000,- per tahun, dengan opsi perpanjangan selama 6 tahun. Rumah toko tersebut rencananya akan digunakan sebagai minimarket bernama "INDOMARET"<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid*, Halaman 8863-8864

<sup>9</sup> Fitri Yuli, 2022, Akibat Hukum Perubahan Akta Sewa Menyewa Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Dihadiri Oleh Satu Pihak (Studi Kasus Perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG), Padang, Universitas Andalas. Hal. 4.

Akta Sewa Menyewa No. 31 menjadi sorotan karena diduga mengandung kecerobohan, ketidaksesuaian dengan kebiasaan perjanjian sewa menyewa, dan pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menimbulkan kecurigaan adanya perubahan pada minuta akta tanpa izin penggugat serta indikasi tindak pidana terkait minuta akta atau protokol Notaris. Fakta yang terungkap di persidangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara Salinan Risalah Akta dengan Salinan Akta, serta banyaknya coretan, sisipan, dan tambahan dalam Akta Minuta. Selain itu, perwakilan PT Indomarco Prismatama tidak hadir saat penandatanganan Akta Otentik No. 31 oleh Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H., yang dibuktikan dengan tidak adanya dokumen dan sidik jari pada Risalah Akta. Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H., menuliskan frasa "dilakukan tanpa perubahan apa pun" dalam penutupan Akta Notaris No. 31, namun minuta akta memiliki banyak perubahan. Salinan Akta Otentik seharusnya identik dengan Risalah Akta, tetapi kenyataannya tidak demikian.

Dengan demikian Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H melanggar Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris yaitu isi akta yang dilarang untuk diubah dengan: Diganti, Ditambah, Dicoret, Dimasukkan, Dihapus, dan/atau Ditulis.<sup>10</sup>

Akta Sewa Menyewa No. 31 yang dibuat oleh Tergugat II mengandung kepalsuan intelektual, yang meliputi beberapa hal:

---

<sup>10</sup> Tri Wahyuni Limbong, 2021, Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa Yang Direnovoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg), *Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 2, No.3, Hal 549-558.

1. Adanya informasi yang tidak benar yang diberikan oleh pemohon dalam akta terkait isi akta.
2. Notaris memberikan informasi yang keliru pada bagian kepala akta, pembanding (identitas), dan bagian akhir akta.
3. Notaris melakukan perubahan, penambahan, atau penghapusan pernyataan para pihak yang tidak sesuai dengan prosedur konvoi yang diatur dalam Hukum Posisi Notaris.
4. Terdapat kondisi hukum aktual terkait keaslian tanda tangan para pihak, notaris, dan saksi.
5. Terdapat kondisi hukum aktual terkait salinan akta, akta grosse, atau akta kutipan dari Akta Sewa Menyewa No. 31.<sup>11</sup>

Dalam pandangan islam, Profesi Notaris harus bersikap adil sebagaimana dijelaskan dalam Surat An-Nisa Ayat 58;

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ  
 النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا  
 بَصِيرًا﴾

Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, halaman 552.

Penelitian ini mengangkat judul "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Diubah Sepihak: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG" karena penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil beberapa permasalahan yang akan dibahas penulis dalam penelitian ini. Adapun beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana ketentuan yang menjadi tanggung jawab notaris atas akta yang diubah secara sepihak?
- b. Bagaimana keabsahan sertifikat yang telah diubah secara sepihak?
- c. Bagaimana akibat hukum dari perubahan akta tersebut terhadap para pihak yang terlibat?

## **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas , maka dapat disimpulkan Tujuan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan yang menjadi tanggung jawab notaris atas akta yang diubah secara sepihak.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan sertifikat yang telah diubah secara sepihak.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari perubahan akta terhadap para pihak yang terlibat.

### **3. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang akan diberikan penulis ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini sebagai berikut:

#### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya pengembangan ilmu pengetahuan di bidang kenotariatan, Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberi masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum.

#### **b. Manfaat Praktis**

Secara praktis, hasil penelitian ini untuk memberikan masukan kepada notaris agar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, Memberikan wawasan bagi pembaca agar memahami bahwa tanggung jawab notaris, ntuk mengetahui keserasian antara ilmu secara teoritis dan praktik yang terjadi di lapangan, Hasil penelitian ini memberikan masukan kepada notaris terkait dengan masalah hukum yang mungkin timbul, Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi notaris dalam pembuatan akta.

### **B. Defenisi Operasional**

Defenisi operasional adalah penjelasan tentang bagaimana suatu variabel dalam penelitian diukur atau diterapkan dalam konteks tertentu. Sesuai dengan Judul penulis dalam penelitian yang di ajukan yaitu “Tanggung Jawab Notaris

Terhadap Akta yang Dibuat Secara Sepihak (Putusan Nomor 146/Pdt/2018/Pt.Bdg)”.

1. Tanggung Jawab Notaris:

Dalam penelitian ini, tanggung jawab notaris mengacu pada kewajiban hukum, etika, dan profesional seorang notaris dalam menjalankan tugasnya berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan peraturan terkait. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif, serta konsekuensi hukum yang timbul akibat pelanggaran.

2. Akta yang Dibuat Secara Sepihak:

Akta yang dibuat secara sepihak dalam konteks ini mengacu pada akta autentik yang disusun dan disahkan oleh notaris tanpa adanya persetujuan, keterlibatan, atau tanda tangan dari salah satu pihak yang berkepentingan, yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

3. Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG:

Putusan ini merupakan objek kajian dalam penelitian, yang menggambarkan kasus hukum terkait tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta secara sepihak. Analisis terhadap putusan ini bertujuan untuk memahami dasar pertimbangan hukum, dampak bagi notaris, serta implikasi terhadap praktik kenotariatan di Indonesia.

### C. Keaslian Penelitian

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta adalah topik yang penting dan relevan dalam bidang hukum kenotariatan. Akta notaris memiliki kekuatan hukum yang tinggi, sehingga tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan

dan kebenaran akta sangat krusial. Penelitian yang fokus pada akta yang dibuat secara sepihak (misalnya, tanpa kehadiran atau persetujuan pihak lain yang seharusnya terlibat) menawarkan sudut pandang yang menarik. Ini karena pembuatan akta sepihak berpotensi menimbulkan masalah hukum dan sengketa di kemudian hari.

Penggunaan Putusan No. 146/2018/Pdt/PT.Bdg sebagai studi kasus adalah langkah yang baik. Analisis putusan pengadilan dapat memberikan gambaran nyata tentang bagaimana pengadilan memandang dan menyelesaikan masalah terkait tanggung jawab notaris dalam kasus pembuatan akta sepihak. Berdasarkan penelusuran Pustaka yang dilakukan, baik melalui media internet dan sumber sumber kepustakaan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Penelitian yang dilakukan penulis berbeda dengan penelitian lain. Dari beberapa Judul penelitian yang pernah di angkat oleh peneliti sebelumnya, ada 3 judul yang mendekati dan hampir sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi, Nindi Ansari, NPM 14.840.0191, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Tahun 2018 yang berjudul Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Selanjutnya dalam rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tugas dan kewenangan notaris dalam pembuatan akta di bawah tangan sesuai undang-undang no. 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, baagaimana tanggung jawab profesi notaris atas pembuatan akta di bawah tangan menurut undang-

undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, bagaimana akibat hukum terhadap akta yang di buat oleh para pihak dihadapan notaris.

1. Skripsi, Moza Julika Wulananggraeni, NIM 02022682024011, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang. Tahun 2022 berjudul Tanggung Jawab Notaris Terhadap Isi Akta Mengandung Unsur Tindak Pidana Pemalsuan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1003 K/PID/2015). Selanjutnya rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa indicator terjadinya isi akta yang mengandung unsur tindak pidana pemalsuan pada putusan mahkamah agung nomor 1003 k/pid/2015, bagaimana bentuk tanggung jawab terhadap isi akta yang mengandung tindak pidana pemalsuan yang merugikan pihak lainnya pada putusan mahkamah agung nomor 1001 k/pid/2015.
2. Skripsi, Dhika Maharani Pangestu, NIM A.111.15.0107, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Semarang Tahun 2019 berjudul Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Notaris Secara *Online*. Selanjutnya rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab notaris dalam pelaksanaan akta notaris secara *online*, apakah hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan pembuatan akta notaris secara *online* dan uapaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang ada.

## **D. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penulis menggunakan Jenis penelitian hukum normatif ini dilakukan karena penelitian hukum normatif mencakup penelitian yang bersifat murni maupun terapan. Penelitian ini dilakukan oleh peneliti hukum untuk mengeksplorasi norma-norma yang berhubungan dengan berbagai aspek seperti keadilan, kepastian hukum, ketertiban, kemanfaatan, efisiensi hukum, otoritas hukum, serta norma dan doktrin hukum yang menjadi dasar penerapan elemen-elemen tersebut dalam ranah hukum, baik yang bersifat prosedural maupun substantif. Penelitian ini mencakup bidang hukum public termasuk prinsip-prinsip negara, kekuasaan dan kewenangan lembaga negara, hak-hak warga negara, serta prinsip-prinsip terkait tindakan pidana atau pembedaan maupun bidang hukum perdata, seperti hukum orang, keluarga, perkawinan, hukum benda dan utang, kontrak, warisan, dan lain-lain. Proses penelitian hukum normatif dapat dimulai dengan mengidentifikasi suatu masalah atau kasus hukum yang konkret.

Peneliti mencari hukum yang relevan untuk diterapkan pada masalah tersebut. Dari sini, peneliti dapat menemukan kategori hukum, kaidah hukum, prinsip hukum, hingga teori hukum yang sesuai untuk diterapkan pada kasus yang diteliti. Akhirnya, dari proses ini dapat ditarik jawaban dan kesimpulan. Dengan

demikian, penelitian hukum normatif tidak hanya inklusif tetapi juga melibatkan proses penelusuran dan penemuan hukum.<sup>12</sup>

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, merupakan penelitian yang bertujuan untuk secara akurat menggambarkan karakteristik individu, kondisi, gejala, atau kelompok tertentu. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi adanya hubungan antara satu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.<sup>13</sup>

## **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian hukum normatif merupakan metode yang menitikberatkan pada norma-norma hukum yang berlaku dalam suatu sistem hukum tertentu. Fokus utama pendekatan ini adalah pada analisis terhadap peraturan hukum yang tertulis. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk memahami dan menganalisis norma-norma hukum yang ada, menilai kesesuaiannya dengan prinsip keadilan, serta mengeksplorasi cara norma-norma tersebut diinterpretasikan dan diterapkan dalam praktik. Berdasarkan jenis penelitian yang diusulkan, penelitian dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, antara lain: pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan konseptual, dan pendekatan komparatif.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, 2018, *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori Dan Konsep*, Depok: Rajawali Press, Hal. 130.

<sup>13</sup> Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press, Hal. 121.

<sup>14</sup> Moh, Sakin, Masidin, 2023, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Kencana, Hal. 34.

#### **4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data dalam penelitian sangatlah krusial, karena tanpa fakta yang mendasari, sebuah penelitian tidak akan memiliki makna dan tidak dapat dianggap sebagai penelitian yang valid. Oleh karena itu, dalam penelitian ini, data yang digunakan terdiri dari:

1. Data Primer, Data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya.
2. Data Sekunder, Data yang mencakup dokumen resmi seperti buku, laporan hasil penelitian, dan sejenisnya.<sup>15</sup>

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini berupa studi lapangan (field research) maupun studi kepustakaan (library research), untuk mendapatkan data sekunder dan data primer yaitu:

- a. Offline, pengumpulan data secara offline dilakukan secara langsung mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammdiyah Sumatera Utara untuk memperoleh data sekunder yang relevan, seperti buku-buku, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan beserta sumber-sumber lainnya yang dibutuhkan.
- b. Online, melakukan studi kepustakaan melalui pencarian data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dengan memanfaatkan media internet.

---

<sup>15</sup> Ekan N.A.M Sihombing Cynthia Hadita, *Op.cit*, Hal. 51.

## **6. Analisis Data**

Analisis data merupakan proses yang mencakup pengumpulan, pemusatan, dan evaluasi data yang telah diperoleh untuk memberikan Solusi terhadap masalah yang dibahas. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, yaitu pendekatan yang bergantung pada angka, melainkan menyajikan gambaran atau deskripsi melalui kata-kata mengenai temuan-temuan yang ditemukan. Data yang dikumpulkan akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif menggunakan teknis analisis deskriptif dan komparatif.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Notaris**

Profesi hukum terutama Notaris dianggap mulia karena erat kaitannya dengan nilai kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris menjadi dasar hukum atas status harta benda, hak, dan kewajiban seseorang. Kesalahan dalam akta Notaris dapat berakibat pada pencabutan hak atau pembebanan kewajiban seseorang, sehingga Notaris harus patuh pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain yang diatur undang-undang. Notaris berwenang membuat akta autentik terkait tindakan, perjanjian, dan keputusan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diinginkan oleh pihak berkepentingan.

Notaris menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpannya, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Selain itu, Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan, membukukan surat di bawah tangan, membuat salinan surat di bawah tangan, mengesahkan kecocokan fotokopi dengan aslinya, memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta, membuat akta pertanahan, dan membuat akta risalah lelang. Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Mereka juga wajib membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Notaris memberikan pelayanan sesuai dengan undang-undang, merahasiakan segala sesuatu mengenai

akta yang dibuat dan keterangan yang diperoleh sesuai sumpah jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. Notaris juga wajib memberikan jasa hukum cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.<sup>16</sup>

Menurut Pasal 1 ayat 1 UU Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain yang diatur undang-undang. Akta autentik, sebagaimana dijelaskan dalam KUHPdata Pasal 1868, adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga memiliki kekuatan pembuktian mutlak.<sup>17</sup>

Kewenangan Notaris dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 15 angka (1), (2), dan (3) UUJN, yang menyatakan bahwa Notaris berhak untuk membuat akta autentik terkait semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh hukum atau yang diminta oleh pihak-pihak tertentu untuk dicantumkan dalam akta autentik. Selain itu, Notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan salinan, kutipan, dan grosse akta, selama pembuatan akta tersebut tidak dialihkan kepada pejabat atau individu lain yang ditentukan oleh undang-undang. Kewenangan utama Notaris dalam Pasal 15 angka (1) UUJN menegaskan bahwa mereka dapat membuat akta autentik baik untuk perbuatan atau perjanjian yang diatur oleh hukum maupun yang diinginkan oleh para pihak untuk dinyatakan dalam bentuk akta autentik. Setelah membuat akta autentik, Notaris memiliki tanggung jawab tambahan, termasuk

---

<sup>16</sup> Herman, 2024, *Tanggung Jawab Dan Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham*. Ds.Sidoarjo, Kec.Pulung, Kab.Ponorogo. Uwais Inspirasi Indonesia, Hal.1-3.

<sup>17</sup> Auliaurrosidah, Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2019, Sanksi Administratif Terhadap Notaris Yang Menolak Menerima Protokol. *Jurnal Kenotarian Natorama*, Vol. 1 No.2, Hal 68-82.

memastikan kepastian tanggal pembuatan dan menyimpan dokumen tersebut dengan baik.<sup>18</sup>

## 2. Sejarah Perkembangan Notaris

Sejarah mencatat, profesi notaris berawal dari profesi kaum yang dekat dengan sumber kekuasaan. Pada masa Romawi Kuno, mereka dikenal sebagai *scribae, tabeliones*. *Tabeliones* tidak menjabat sebagai pejabat umum. Artinya, ia bukan pejabat Negara sehingga hasil hasil akta yang dibuatnya tidak otentik. Pada tahun 568 sampai dengan 774 Masehi, beberapa *tabelliones* diangkat menjadi Notarii dan dipekerjakan pada perwakilan kerajaan sehingga mereka merasa terhormat. Oleh karna itu, banyak *tebelliones* yang tanpa dari pengangkatan dari kerajaan, mengangkat diri mereka sendiri menjadi notarii. Maka terjadilah kerancuan yang mengakibatkan istilah *itabellioi dan inotarius*.

Akhirnya *tabellionat* dan notariat bergabung menjadi suatu lembaga yang dinamakan *icollegumi*. Notarius yang bergabung menjadi *collegium* dianggap sebagai satu-satunya pejabat yang berhak membuat akta-akta, baik didalam maupun diluar pengadilan. Notarius ini memiliki tugas dan kewenangan yang sama dengan notaris sekarang. Bedanya, akta-akta yang dihasilkan oleh *collegium* tidak otentik dan tidak memiliki kekuatan putusan hakim.

Di Indonesia, profesi notaris mulai masuk pada permulaan abad 17, dengan adanya *Oost indische compagnie*, yaitu gabungan perusahaan-perusahaan dagang belanda untuk memperdagangkan di Hindia Timur yang dikenal dengan

---

<sup>18</sup> Andyna Susiawati Achmad, 2023, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Notaris Dalam Tindakan Malapraktik Dan Deliberate Dishonesty Action*. Rt.04 Kepuhkulon, Wirokerten Banguntapan Bantul Yogyakarta, Jejak Pustaka, Hal. 4-5.

nama VOC (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) dengan gubernur jenderal yang bernama Jan Pieter Zoon Coen. Ia mengangkat Melchior Kerchem sebagai notaris pertama di Jakarta (Batavia) pada tanggal 27 Agustus 1620. Melchior Kerchen bertugas melayani semua surat, surat wasiat dibawah tangan (codicil), persiapan penerangan, akta kontrak perdagagn, perjanjian kawin, surat wasiat (testmament), dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja dan sebagainya.

Pada tahun 1860, pemerintah Hindia Belanda menyesuaikan peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia agar selaras dengan ketentuan yang berlaku di Belanda. Untuk itu, diterbitkanlah Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement) melalui Staatsblad 1860 Nomor 3, yang diundangkan pada 26 Januari 1860 dan mulai berlaku di Indonesia pada 1 Juli 1860. Regulasi ini terdiri dari 63 pasal yang merupakan hasil kodifikasi atau terjemahan penuh dari Notariswet Belanda, sementara Notariswet di Belanda sendiri merupakan kodifikasi dari Ventosewet yang sebelumnya digunakan untuk notaris di Prancis.

Perkembangan jabatan notaris di Indonesia terus berjalan seiring perubahan bangsa dan negara. Salah satu tonggak pentingnya adalah ketika pemerintahan Orde Reformasi berhasil mengesahkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang-undang ini menggantikan Peraturan Jabatan Notariat (Stbl. 1860-3) dan Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stbl. 1860:3), yang merupakan produk hukum dari pemerintah kolonial Belanda.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jln. Raya Munjul No. 1, Cipayung - Jakarta Timur, Dunia Cerdas. Hal. 7-9

### **3. Bentuk Profesi Notaris**

Pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa notaris dapat melaksanakan tugasnya melalui bentuk perserikatan perdata, asalkan tetap menjaga independensi dan tidak memihak dalam menjalankan profesinya. Melalui perserikatan perdata ini, para notaris memberikan layanan di bidang kenotariatan kepada masyarakat di seluruh wilayah Indonesia, sekaligus meningkatkan pengetahuan serta keahlian mereka sebagai notaris.

Perserikatan perdata dalam profesi notaris dibentuk karena adanya potensi profesionalisme dan pekerjaan yang dijalankan secara pribadi dan melekat pada jabatan seseorang. Oleh sebab itu, secara ideal, bentuk perserikatan dalam profesi notaris hanya berkaitan dengan perserikatan dalam arti terbatas. Maksudnya, hubungan antar anggota dalam perserikatan profesi notaris didasarkan pada kesamaan profesi, bersifat individual, serta hubungan yang terjalin hanyalah sebatas pertemanan, bukan hubungan kerja yang saling mengikat dalam hal tanggung jawab.

Karakteristik utama dari perserikatan perdata notaris yang diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah bahwa perserikatan ini tidak bertujuan menjalankan usaha secara komersial, sehingga keuntungan bukanlah orientasi utama bagi para notaris yang tergabung di dalamnya. Perserikatan perdata notaris berfungsi sebagai kantor bersama, di mana klien yang datang akan dilayani oleh salah satu notaris anggota, dan tanggung jawab terhadap klien tersebut sepenuhnya berada pada notaris yang bersangkutan.

Berdasarkan profesi dan kewenangannya, profesi notaris dapat dibedakan menjadi dua kelompok utama:

a. Notariat Fungsional (Notariat Fonctionnel):

Dalam sistem ini, kewenangan yang diberikan oleh pemerintah memiliki kekuatan pembuktian formal dan substansi akta notaris dianggap benar di mata hukum. Negara-negara yang menganut sistem ini membedakan secara tegas antara pekerjaan yang diatur oleh undang-undang dan yang tidak diatur oleh undang-undang dalam bidang kenotariatan.

b. Notariat Profesional (Notariat Professional):

Pada kelompok ini, meskipun pemerintah mengatur organisasi profesi notaris, akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki akibat hukum khusus terkait kebenaran isinya, kekuatan pembuktian, maupun kekuatan eksekutorialnya.

Dengan demikian, perserikatan perdata notaris lebih menekankan pada aspek kolegialitas dan profesionalisme, bukan pada hubungan kerja yang saling mengikat tanggung jawab atau orientasi keuntungan, serta tetap menjaga independensi dan tanggung jawab masing-masing notaris dalam menjalankan tugasnya.<sup>20</sup>

#### 4. Jenis-jenis Profesi Notaris

a. Notaris Dalam Sistem Civil Law

Dalam sistem hukum civil law, peran hakim terbatas pada penerapan hukum, bukan pembentukan hukum. Sistem ini sangat menekankan pentingnya

---

<sup>20</sup> *Ibid*, Halaman 9-10

peraturan perundang-undangan sebagai sumber utama hukum, sehingga keputusan hakim tidak menjadi prioritas utama. Hukum berfungsi sebagai instrumen untuk mengatur kehidupan masyarakat, termasuk hubungan antarindividu.

Notaris dalam sistem civil law memiliki posisi serupa dengan hakim, yaitu hanya menjalankan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris diangkat oleh pemerintah sebagai pejabat publik yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat. Karena diangkat oleh negara, notaris dikategorikan sebagai pejabat negara dan bertindak sebagai perwakilan negara. Negara memberikan kewenangan kepada notaris untuk melakukan pencatatan, penetapan, serta memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat, khususnya terkait legalitas dokumen perjanjian atau kerja sama. Akta yang dibuat oleh notaris dalam sistem civil law merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum penuh dan dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan. Kepemilikan akta otentik memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sehingga jika terjadi gugatan dari pihak lain yang tidak memiliki bukti kuat, gugatan tersebut kemungkinan besar dapat ditolak.

#### b. Notaris Dalam Sistem Common Law

Pada sistem common law, hakim tidak hanya menjalankan hukum, tetapi juga membentuk dan menetapkan aturan hukum berdasarkan preseden atau keputusan hakim sebelumnya. Sistem ini menempatkan putusan hakim sebagai sumber hukum utama, sementara peraturan perundang-undangan tidak menjadi prioritas utama. Hukum dalam sistem ini lebih berfungsi sebagai solusi untuk mencegah sengketa di pengadilan, bukan untuk mengatur hubungan antarindividu secara rinci.

Posisi notaris dalam sistem common law berbeda dengan civil law. Notaris di sini bukan pejabat negara dan tidak diangkat oleh pemerintah, melainkan bekerja secara independen sebagai notaris partikelir. Mereka hanya berperan sebagai legalisator atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tanpa keterlibatan langsung dalam penyusunan perjanjian yang biasanya dilakukan bersama advokat atau pengacara. Oleh karena itu, notaris dalam sistem ini tidak dituntut untuk memiliki pengetahuan hukum yang mendalam. Dokumen yang dikeluarkan oleh notaris bukan merupakan akta otentik, karena tidak dibuat di hadapan notaris, melainkan hanya disahkan oleh notaris. Akibatnya, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.<sup>21</sup>

## **5. Fungsi Profesi Notaris**

Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian dan kelancaran hukum di bidang perdata untuk mendukung berbagai aktivitas masyarakat. Seorang notaris harus dapat dipercaya, bersikap netral, menjaga kerahasiaan informasi, serta mampu memberikan jaminan atau bukti yang kuat. Selain itu, notaris juga bertugas menyusun perjanjian yang melindungi hak dan kepentingan hukum setiap pihak yang terlibat. Dalam menjalankan tugasnya, notaris memiliki tiga fungsi utama. Pertama, notaris bertindak sebagai pejabat yang mengubah dokumen pribadi (akta di bawah tangan) menjadi akta otentik bagi para pihak yang menghadapinya. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebuah akta otentik harus memenuhi tiga syarat berikut:

---

<sup>21</sup> *Ibid*, Halaman 11-12

- a. Akta tersebut harus dibuat sesuai dengan bentuk yang diatur oleh undang-undang. Bentuk akta otentik dijabarkan secara detail dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
- b. Akta harus dibuat oleh pejabat umum atau di hadapan pejabat umum.
- c. Pejabat umum yang membuat akta tersebut harus memiliki kewenangan resmi untuk melakukannya.

Kedua, notaris memiliki peran penting dalam menetapkan pembagian warisan maupun menyelesaikan sengketa terkait, serupa dengan fungsi hakim. Grosse akta yang terdapat dalam akta otentik memiliki kekuatan eksekusi yang setara dengan putusan hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 UU Jabatan Notaris. Grosse akta sendiri merupakan salinan khusus dari akta pengakuan utang yang pada bagian atasnya tercantum frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Ketiga, notaris memiliki peran sebagai penyuluh hukum, yaitu memberikan penjelasan dan nasihat hukum yang tepat kepada para pihak yang ingin membuat akta. Dalam praktiknya, notaris kerap menjadi tempat konsultasi berbagai persoalan hukum yang dihadapi klien. Sering kali, masyarakat datang ke notaris dengan maksud membuat akta sewa-menyewa, padahal yang sebenarnya diinginkan adalah perjanjian pinjam pakai—dua hal yang memiliki konsekuensi hukum berbeda. Di sinilah pentingnya kemampuan notaris untuk menggali informasi secara mendalam dan memahami kehendak sebenarnya dari para pihak, agar tidak terjadi kerugian atau muncul sengketa baru akibat kekeliruan dalam pembuatan akta. Notaris wajib memberikan penjelasan mengenai isi akta yang akan

dibuat beserta konsekuensi hukumnya, sehingga para pihak memahami secara jelas hak dan kewajibannya<sup>22</sup>

## 6. Tugas Notaris

### a. Pembuatan Akta Otentik

Notaris memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik yang dibuat notaris meliputi:

1. Akta pendirian atau anggaran dasar, seperti akta pendirian badan usaha (misalnya perseroan terbatas, firma) serta organisasi sosial (yayasan, rumah sakit, tempat ibadah).
2. Akta perjanjian, contohnya akta jual beli tanah, sewa-menyewa, perjanjian utang-piutang, pembagian warisan, risalah lelang, dan sebagainya.

### a. Pendaftaran dan Legalisasi Surat di Bawah Tangan

Berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata, notaris juga bertugas mencatat surat-surat di bawah tangan ke dalam buku khusus (waamerken) serta mengesahkan atau melegalisasi surat-surat tersebut.

### b. Penyuluhan Hukum

Notaris memberikan penjelasan dan edukasi hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta, guna memastikan para pihak memahami konsekuensi hukum dari tindakan mereka.

---

<sup>22</sup> *Ibid*, Halaman 13-14

c. Pembuatan Salinan Surat di Bawah Tangan

Notaris dapat membuat salinan dari surat di bawah tangan, dengan memastikan isi salinan sesuai dengan uraian yang tertulis dalam dokumen aslinya.

d. Legalisasi Fotokopi

Notaris berwenang mengesahkan kesesuaian antara fotokopi dengan dokumen aslinya (legalisir).

e. Pembetulan Kesalahan pada Minuta Akta

Jika terdapat kesalahan tulis atau ketik pada minuta akta yang sudah ditandatangani, notaris dapat melakukan pembetulan dengan membuat berita acara dan mencatatnya pada minuta asli, serta mengirimkan salinan pembetulan kepada para pihak terkait, sesuai dengan Pasal 51 UUJN.

Tugas Notaris dalam Kaitan dengan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik:

1. Memformulasikan Kehendak Para Pihak

Tugas utama notaris adalah menuangkan kehendak atau tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum.

2. Mengkonstantir Hubungan Hukum

Notaris mendokumentasikan hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis sesuai format yang ditentukan, sehingga hubungan hukum

tersebut menjadi sah dan dapat dibuktikan secara hukum sebagai akta otentik.<sup>23</sup>

## 7. Akta Perjanjian

Istilah akta merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, *acte*, atau “akta” dalam bahasa Prancis disebut *acte*, sedangkan dalam bahasa Inggris juga disebut dengan *act* atau *deed*, Defenisi akta menurut *Veegens-Oppenheim-Polak* DL. III, 1934 sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie adalah sebagai berikut:

“Een onderkentekend geschrift opgemaakt om tot bewijs te dienenn” yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie adalah “suatu tulisan yang di tandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti”.<sup>24</sup>

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Perjanjian persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Adapun unsur- unsur yang ada dalam pasal 1313 KUH Perdata adalah: (1) adanya suatu perbuatan; (2) perbuatan tersebut dilakukan oleh dua orang /pihak atau lebih; dan (3) adanya perikatan di antara dua orang/pihak atau lebih.<sup>25</sup>

## 8. Akta Autentik

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, surat akta terbagi menjadi akta autentik (resmi) dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dengan bentuk yang

<sup>23</sup> *Ibid*, Halaman 14-16

<sup>24</sup> Eko Rial Nugroho, 2021 *Penyusunan Kontrak Konvensional Dan Syariah Di Bawah Tangan*. Depok, Rajawali Pers, Hal. 124.

<sup>25</sup> Joni Emirzon, Muhamad Sadi Is, 2021, *Hukum Kontrak Teori Dan Praktik*. Jl.Tambora Raya No.23 Rawamangun.Jakarta 13220, Kencana, Hal. 11.

ditentukan oleh undang-undang, di tempat akta itu dibuat. Akta autentik memiliki keistimewaan sebagai alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs*) atas isinya. Jika diajukan kepada hakim, hakim harus menerimanya dan menganggap semua yang tertulis di dalamnya sebagai peristiwa yang benar-benar terjadi, tanpa memerlukan tambahan bukti. Dalam konteks perjanjian, apa yang dinyatakan dalam akta autentik dianggap benar sesuai dengan yang diperjanjikan dan dinyatakan oleh para pihak di hadapan notaris. Kekuatan pembuktian formal meliputi kebenaran tanggal akta, tanda tangan, identitas pihak yang hadir, dan tempat pembuatan akta, sementara kekuatan pembuktian materiil memastikan kebenaran isi atau materi akta.<sup>26</sup>

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum memiliki makna yang spesifik, di mana kewenangan yang dimiliki oleh notaris tidak diberikan kepada pejabat lain. Kewenangan ini mencakup pembuatan akta otentik dan tugas lainnya yang diatur oleh hukum. Jika terdapat pegawai catatan sipil yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik, hal ini tidak mengubah status mereka sebagai pegawai negeri sipil, melainkan hanya menjalankan fungsi tertentu dalam kapasitas sebagai pejabat umum sesuai dengan ketentuan hukum.

Akta-akta yang dikeluarkan oleh catatan sipil, seperti akta kelahiran, kematian, perkawinan, dan perceraian, tetap merupakan kewenangan kantor catatan sipil. Seseorang dapat dianggap sebagai pejabat umum jika diangkat dan

---

<sup>26</sup> R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Jl. Sawo Raya No.18, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 7.

diberhentikan oleh negara serta diberikan wewenang berdasarkan undang-undang untuk melayani masyarakat dalam bidang tertentu.<sup>27</sup>

Dalam konteks perkara perdata, kekuatan pembuktian akta autentik pada tahap pembuktian (bewij) memiliki peranan yang sangat krusial. Pada tahap ini, pihak-pihak yang bersengketa diberikan kesempatan untuk mengemukakan bukti yang mendukung klaim mereka. Keberhasilan dalam pembuktian ini memungkinkan hakim untuk menentukan fakta atau hak yang relevan, yang pada gilirannya akan mempengaruhi keputusan hukum yang tepat dan adil. Dengan kata lain, putusan hakim yang adil dan tepat hanya dapat dicapai setelah melalui proses pembuktian yang menyeluruh dalam persidangan perkara perdata. Hukum pembuktian merupakan bagian integral dari hukum acara perdata. Dalam Burgerlijk Wetboek, hukum ini diatur dalam Buku Keempat, yang mencakup berbagai aturan dasar mengenai pembuktian dalam hubungan keperdataan. Pembuktian bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan memastikan bahwa keputusan pengadilan didasarkan pada fakta-fakta yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>28</sup>

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, meliputi aspek lahiriah, formal, dan materiil:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (Eksternal), Akta yang secara fisik tampak seperti akta otentik dianggap sah dan berlaku sebagai akta hingga ada bukti

---

<sup>27</sup> Ghanshan anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jl. Taman Pondok Jati J 3, Taman Sidoarjo, Zifatama Publisier, Hal. 20-21.

<sup>28</sup> Oemar Moechtar, 2024, *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*. Jl. Tembora Raya No. 23 Rawarungun. Jakarta 13220, Prenada Media Hal. 34-35.

yang menyangkalnya. Ini menekankan bahwa tampilan fisik akta sudah memberikan kekuatan pembuktian awal.

2. Kekuatan Pembuktian Formal: Pembuktian ini berfokus pada kebenaran yang diuraikan oleh pejabat pembuat akta, termasuk tanggal, waktu pembuatan, tanda tangan, identitas pihak yang terlibat, dan tempat pembuatan akta. Dengan kata lain, pembuktian formal menjamin bahwa semua yang tertulis dalam akta adalah benar dan sesuai dengan pernyataan serta tanda tangan pihak-pihak yang bersangkutan. Akta membuktikan bahwa pejabat umum telah menyatakan kebenaran dari apa yang diuraikan dalam akta, yang dilakukan dan disaksikan selama menjalankan tugas jabatannya.
3. Kekuatan Pembuktian Material, Berkaitan dengan kebenaran isi atau pernyataan yang tertulis dalam akta otentik. Akta otentik membuktikan bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan di dalamnya benar-benar terjadi, sehingga memberikan kepastian atas materi akta tersebut. Akta ini berlaku sebagai bukti bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Akta otentik membuktikan kebenaran dan keabsahan isi akta terhadap pihak yang membuatnya atau yang memperoleh hak dan kewajiban dari akta tersebut, kecuali ada bukti yang bertentangan.<sup>29</sup>

Dalam konteks hukum pembuktian, terdapat beberapa teori mengenai beban pembuktian yang dapat dijadikan pedoman, antara lain:

---

<sup>29</sup> M. Holidi, 2023, Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri Di Yogyakarta. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 4, No. 2, Hal, 40-48.

1. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (bloot affirmatief)  
Menurut teori ini maka siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikannya dan bukan yang mengingkari atau menyangkalnya. Teori ini sekarang telah ditinggalkan.
2. Teori Hukum Subyektif Menurut teori ini suatu proses perdata itu selalu merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif, dan siapa yang mengemukakan atau mengaku mempunyai sesuatu hal harus membuktikannya. Dalam hal ini penggugat tidak perlu membuktikan semuanya. Teori ini memdasarkan pada pasal 1865 BW.
3. Teori Hukum Obyektif Menurut teori ini mengajukan tuntutan hak atau gugatan berarti bahwa penggugat minta kepada Hakim agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan kebenaran dari pada peristiwa yang diajukannya dan kemudian mencari hukum obyektifnya untuk ditetapkan pada peristiwa tersebut.
4. Teori Hukum Publik Menurut teori ini maka mencari kekuasaan suatu peristiwa di dalam peradilan merupakan kepentingan publik. Oleh karena itu Hakim harus diberi wewenang yang lebih besar untuk mencari kebenaran. Di samping itu para pihak ada kewajiban yang sifatnya hukum publik, untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti. Kewajiban ini harus disertai sanksi pidana.

5. Teori Hukum Acara, Asas audi et alteram partem atau juga asas kedudukan prosesuil yang sama dari pada para pihak di muka Hakim merupakan asas pembagian beban pembuktian menurut teori ini. Hakim harus membagi beban pembuktian berdasarkan kesamaan dari para pihak. Asas kedudukan prosesuil yang sama dari para pihak membawa akibat bahwa kemungkinan untuk menang bagi para pihak harus sama. Oleh karena itu Hakim harus membebani para pihak dengan pembuktian secara seimbang atau patut.<sup>30</sup>

## **9. Akibat Hukum Perjanjian**

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menetapkan empat syarat utama, yaitu:

1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikat diri dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum atau membuat suatu perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian
4. Adanya sebab yang halal atau alasan yang tidak bertentangan dengan hukum.

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian, yakni para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena berhubungan dengan objek

---

<sup>30</sup> Maisara Sunge, 2012, Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata. *Jurnal Inovasi*, Vol. 9, No.2, Hal. 1-11

perjanjian, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal. Penjelasan lebih rinci mengenai syarat pertama, yaitu kesepakatan, menyatakan bahwa harus ada persesuaian pernyataan kehendak antara satu pihak dengan pihak lainnya. Kesepakatan ini merupakan persetujuan bersama yang mengikat dan harus dilakukan dengan kemauan bebas tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Dengan demikian, agar suatu perjanjian dianggap sah secara hukum, keempat syarat tersebut harus terpenuhi, yang mencakup aspek subjek dan objek perjanjian serta kehendak yang bebas dari para pihak yang terlibat.

Perjanjian dianggap tidak sah jika terjadi karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan, maka perjanjian tersebut mengalami cacat kehendak dan karenanya dapat dibatalkan. Cacat kehendak berarti salah satu pihak sebenarnya tidak menginginkan isi perjanjian tersebut. Seseorang dikatakan membuat kontrak secara khilaf apabila saat membuat kontrak tersebut, ia dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.<sup>31</sup>

Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah sebagai berikut:

Berlaku sebagai undang-undang Perjanjian yang sah mengikat para pihak yang membuatnya, mengharuskan mereka untuk mematuhi seperti undang-undang. Pelanggaran terhadap perjanjian ini dapat berakibat pada sanksi hukum.

---

<sup>31</sup> Abdul Wahid, Rohadi Rohadi, 2022, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Dibuat Dibawah Tekanan Dan Keadaan Terpaksa. *Jurnal Lex Jurnalika*, Vol. 19 No.2 Hal. 133-140.

Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak Perjanjian yang sah mengikat para pihak dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain, kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh undang-undang. Harus dilaksanakan dengan itikad baik Pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, dengan memperhatikan norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>32</sup>

Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dan memenuhi prinsip-prinsip hukum serta syarat sah perjanjian akan tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Hal ini menjadikan perjanjian tersebut berfungsi sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Jika salah satu pihak melanggar ketentuan dalam perjanjian, maka akan timbul konsekuensi hukum yang aktif bagi pihak yang melanggar, selanjutnya pada Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa "Setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, atau untuk tidak melakukan sesuatu." Pasal ini bertujuan untuk menjelaskan jenis-jenis prestasi yang diatur dalam suatu perikatan. Apabila para pihak tidak mematuhi ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata sesuai dengan isi perjanjian, maka pihak yang melanggar dianggap sebagai pihak yang wanprestasi atau pihak yang tidak memenuhi janjinya.<sup>33</sup>

Sanksi bagi pelanggar ketentuan undang undang jabatan notaris dan kode etik notaris adalah sanksi dalam bentuk hukuman yang diberikan kepada individu atau entitas yang melanggar norma hukum. Sanksi ini dapat dibedakan menjadi beberapa kategori, termasuk hukuman mati (yang mengakibatkan hilangnya

---

<sup>32</sup> Serlika Aprita, Mona Wulandari, 2023, *Hukum Perikatan* . Jl.Tambara Raya No. 23 Rawarungun-Jakarta 13220, Kencana, Hal.10-11.

<sup>33</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, Hassanain Haykal, 2020, *Kasus Hukum Notaris Di Bidang Kredit Perbankan*. Jl. Aren III No.25, Rawarungun, Sinar Grafika, Hal. 215.

nyawa), hukuman penjara atau kurungan (yang mengakibatkan hilangnya kebebasan), serta denda atau perampasan (yang mengakibatkan hilangnya sebagian kekayaan).

Menurut Habib Adjie, sanksi memiliki peran penting dalam sistem hukum, berfungsi sebagai alat untuk memastikan bahwa Notaris bertindak sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga akta yang dihasilkan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.<sup>34</sup> Dalam UUJN, terdapat sanksi tegas yang dikenakan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, yang mencakup:

1. Teguran tertulis
2. Pemberhentian sementara
3. Pemberhentian dengan hormat
4. Pemberhentian dengan tidak hormat

Sanksi-sanksi ini tergolong sebagai sanksi administratif dan ditujukan untuk tindakan tertentu yang tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugasnya sesuai UUJN.<sup>35</sup> Lebih lanjut, Pasal 91A UUJN menjelaskan bahwa tata cara penjatuhan sanksi diatur dalam Peraturan Menteri, mencakup berbagai pasal yang menetapkan prosedur dan jenis pelanggaran.<sup>36</sup> Kode Etik Notaris juga menetapkan sanksi bagi Notaris yang melanggar kode etik, termasuk teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan, serta pemberhentian dengan atau tanpa hormat.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Aminuddin Ilmar, H.M. Arifin Hamid, 2023, *Perjanjian Kerja Sama Antara Bank Dan Notaris Ditinjau Dan Undang Undang Jabatan Notaris*. Jl. Rappocini Raya Lr 11 No. 13 Makassar, CV. Tohar Media, Hal. 28-30.

## 10. Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah tangan merupakan sebuah instrumen hukum yang sering digunakan dalam berbagai jenis perjanjian, yang menggabungkan unsur fleksibilitas dengan kekhawatiran terkait keabsahannya. Di satu sisi, akta ini memberikan kemudahan dan kepraktisan bagi para pihak dalam menyusun kesepakatan tanpa harus melalui prosedur formal yang rumit. Namun, dalam praktiknya, akta di bawah tangan terkadang disalahgunakan sehingga menimbulkan berbagai permasalahan. Oleh karena itu, penting untuk memahami maksud dan fungsi akta di bawah tangan, perbedaannya dengan alat bukti lain, serta pengaturannya dalam sistem hukum Indonesia.

Selain itu, perlu juga menelaah kedudukan dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan sebagai ketetapan hukum. Penelitian yang dilakukan dalam penulisan jurnal ini bersifat normatif dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Berdasarkan hukum positif di Indonesia, akta di bawah tangan dapat dijadikan ketetapan hakim apabila memenuhi beberapa persyaratan, yaitu dibuat dengan itikad baik, tidak bertentangan dengan hukum, ditandatangani oleh para pihak terkait, serta memiliki isi yang jelas dan tidak menimbulkan keraguan. Akta ini memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai alat bukti, selama perjanjian tersebut dibuat berdasarkan itikad baik dan memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Fauziah Lubis, Halimahtusadiah, 2024, Kedudukan Akta dibawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum, *Jurnal Hukum*, Vol. 5 No. 2 Hal. 32-38

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang sengaja dibuat sebagai bukti suatu peristiwa, dengan tanda tangan sebagai ciri khasnya. Kekuatan buktinya tidak sempurna kecuali memenuhi syarat formil dan materil, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat. Namun, nilai pembuktiannya bisa berkurang jika disengketakan di pengadilan, misalnya jika isi atau tanda tangannya tidak diakui.

Akta di bawah tangan merupakan dokumen yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak terkait untuk mencapai tujuan tertentu, tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang. Perbedaan utama dengan akta otentik terletak pada tidak adanya keterlibatan pejabat berwenang tersebut. Contoh akta di bawah tangan meliputi kuitansi dan surat perjanjian utang piutang. Pembuatan akta di bawah tangan dilakukan sendiri oleh para pihak, sementara pembuatan akta otentik memerlukan notaris.

Akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1874-1984 KUHPerdara. Jika tanda tangan dalam akta tersebut disangkal, pihak yang mengajukan akta harus membuktikan keaslian tanda tangan tersebut dengan alat bukti lain. Sebelum tanda tangan diakui, akta di bawah tangan kurang bermanfaat sebagai bukti di pengadilan. Namun, setelah tanda tangan diakui, akta tersebut menjadi bukti sempurna bagi penandatangan, ahli waris, dan pihak yang memperoleh hak dari mereka, dengan kekuatan formil yang setara dengan akta otentik (Pasal 1875 KUHPerdara).<sup>36</sup>

Pada dasarnya, kekuatan pembuktian akta otentik (AO) dan akta di bawah tangan (ABT) berbeda karena dibedakan oleh undang-undang. Perbedaan ini memengaruhi batas minimal pembuktian yang harus dipenuhi oleh masing-masing

---

<sup>36</sup> Wulandari, 2014, Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Dalam Perkara Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Vol. 12. No. 2, Hal. 1-8.

akta. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak terkait tanpa perantara pejabat umum. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Hakim memiliki kebebasan untuk menentukan apakah akta di bawah tangan dapat diterima sebagai bukti. Akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil jika semua pihak mengakui kebenarannya.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> M.Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jl.Aren III Rawarungun Jakarta 13220, Sinar Grafika, Hal.618.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Ketentuan yang Menjadi Tanggung jawab Notaris Atas Akta yang Diubah Secara Sepihak**

Setiap perbuatan apapun yang dibuat oleh masyarakat atau individu yang menjadi bagian didalam suatu aturan bagi masyarakat sosial atau individu yang tidak akan terpisah dari apa yang dinamakan tanggung jawab. Demikian pula halnya dengan notaris, mempunyai tanggungjawab yang berat dalam menjalankan tugas jabatannya. Dengan lahirnya Undang – Undang Jabatan Notaris Tahun 2014 bisa dikatakan bahwa sudah terjadinya suatu persatuan hukum di dalam pengaturan Notaris di Indonesia dan Undang-Undang Jabatan Notaris Tahun 2014 dimana undang – undang ini dapat menjadi sebagai alat ukur guna keabsahan atau kebenaran notaris didalam melaksanakan tugas atau tanggung jawab pada jabatannya dengan maksud apabila dilanggar maka akan mengakibatkan dampak hukum terhadap akta yang dibuat di hadapannya serta terhadap Notaris itu sendiri.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2014 menyatakan, “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini atau berdasarkan Undang- Undang lainnya”.Sehubungan dengan jabatan notaris yaitu “suatu jabatan kepercayaan bagi masyarakat dan secara transparan yang sudah

dijelaskan bahwa akta notaris mempunyai karakter yuridis yang individual atau tersendiri pada pembentukannya yang menggunakan lambang negara, dimana penggunaan lambang Negara Burung Garuda sebagai stempel dan cap pada aktanya, sebagai salah satu bukti adanya pelimpahan wewenang dari Negara bagi notaris dalam hal perbuatan hukum, serta sebagai salah satu alat bukti yang autentik didalam bentuk keabsahan formal dan untuk menjamin suatu kepastian hukum.

Notaris selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik tentang segala penetapan, perjanjian, dan perbuatan yang diwajibkan oleh peraturan – peraturan yang berlaku dan/atau yang dimaksudkan untuk dicantumkan dalam akta autentik, dan untuk menjamin adanya suatu kepastian pada salinan, tanggal, kutipan pembuatan akta dan memberi grosse, selama pembuatan aktanya itu tidak diperintahkan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>38</sup>

Dalam pembuatan akta autentik maka para pihak pasti membutuhkan bantuan atau pelayanan dari seorang notaris dan memiliki nilai kepercayaan yang tinggi dari masyarakat, karena setiap subjek hukum pasti akan selalu membutuhkan sosok yang bisa diandalkan secara kepercayaan, hukum dan dimana tanda tangan atau segel yang diberikan dapat menjadi atau bisa memberikan jaminan dan bukti yang kuat untuk suatu perjanjian dan apa yang telah di buat dapat menjadi suatu bukti yang autentik di kemudian hari apabila terjadinya suatu sengketa.

---

<sup>38</sup> Sri Rahmayani, Sanusi dan Teuku Abdurrahman, 2020, Perubahan Minuta Akta Oleh Notaris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Penghadap. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 8 No. 1, Hal 98-108

para penghadap mengharapkan agar tindakan atau suatu perbuatannya itu dapat dirumuskan ke dalam suatu akta autentik, dimana hal tersebut sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh seorang notaris. Selanjutnya notaris tersebut membuat akta, atas keinginan atau permintaan dari pihak penghadap atau para pihak, dalam hal ini sudah terjadinya suatu hubungan hukum antara seorang notaris dengan para pihak atau penghadap karena sudah adanya suatu landasan yang diberikan dan menimbulkan suatu perbuatan atau hubungan hukum bagi kedua belah pihak.

Notaris dalam menjalankan jabatannya, sebelum menentukan pokok perjanjian dalam akta yang ditandatangani oleh penghadap atau para pihak, notaris wajib menanyakan hal-hal yang akan dituangkan dalam isi aktanya. Menentukan pokok perjanjian berarti menentukan dasar dari sebuah kepentingan para pihak yang diharapkan akan menjadi pokok dari suatu perjanjian. Dasar dari perjanjian harus dapat dirumuskan dengan penuh kehati-hatian dan akurat karena rumusan tersebut menentukan kepastian dari pelaksanaannya. Penetapan dari suatu hak dan kewajiban para pihak atau penghadap harus dapat ditetapkan secara seimbang, adil dan rasional. Bentuk yang tidak seimbang mengakibatkan dapat terjadinya hal-hal yang merugikan dan tidak membawa keuntungan bagi salah satu pihak.<sup>39</sup>

Notaris dalam membuat Akta otentik tidak dapat hanya berpedoman pada contoh-contoh akta tanpa memahami apa yang menjadi dasar hukum dan mengapa menggunakan frasa, kalimat dan susunan kata-kata tertentu di dalam akta yang

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, halaman 102

dibuat. Dalam praktik Notaris di lapangan, dalam pembuatan akta Notaris tidak luput dari kesalahan. Kesalahan yang lazim terjadi misalnya dalam hal pengetikan. Menurut Notaris Risna Rahmi Arifa, kesalahan adalah hal yang manusiawi, dan di dalam undang-undang juga mengakomodir itu jika terjadi kesalahan, bisa dibetulkan atau diperbaiki atas dasar ketentuan Pasal 48 sampai 51 UUJN.

Pasal 51 UUJN memberikan Notaris kewenangan untuk memperbaiki kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani. Pembetulan terhadap kesalahan ketik tersebut, dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan. Lantas, Salinan Akta berita acara perbaikan, wajib disampaikan kepada para pihak.

Isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 48 UUJN telah diterangkan bahwa Isi Akta dilarang untuk diubah dengan diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus, dan/atau ditulis tindh. Perubahan isi Akta sebagaimana dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Meskipun demikian masih terdapat beberapa Notaris yang tidak melaksanakan perubahan akta sebagaimana ketentuan Pasal 48 UUJN tersebut.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Kartika Wily, 2022, Analisis Yuridis Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Secara Sepihak Merubah Isi Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 247/PDT.G/2016/PN. PBR Dalam Kaitannya Dengan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Riau Nomor 02/PTS/MJ/PWN.PROV.RIAU/XI/2012). Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 3, No. 3, Hal, 632-668

Pejabat publik notaris yang berwenang membuat akta otentik dapat dimintai tanggung jawab atas tindakannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta. Kewajiban Notaris didasarkan pada peraturan Kantor Notaris (UUJN). Notaris diberi kuasa khusus dalam membuat surat ikatan berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris, yaitu, Notaris diberi wewenang untuk membuat surat ikatan otentik dalam bidang kuasa yang telah ditentukan sebelumnya mengenai semua tindakan, perjanjian, dan ketentuan yang dibutuhkan oleh peraturan perundang-undangan undangan dan / atau apa yang dimaksudkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan untuk dinyatakan dalam surat ikatan otentik selagi akta itu tidak juga diberikan atau dikecualikan kepada pegawai lain atau yang lain yang ditentukan oleh undang-undang.

Notaris juga diberi kuasa untuk menjamin kepastian tarikh pembuatan surat ikatan. Tarikh yang dimaksudkan adalah tarikh surat ikatan itu dipasang. Pihak berkuasa lain yang diberikan kepada notari adalah kuasa untuk menyelamatkan surat ikatan, memberikan salinan dan mengutip surat ikatan dan memberikan surat ikatan grossa yang merupakan salinan akta untuk mengiktiraf hutang dengan memiliki kepala surat ikatan yang memiliki kuasa pelaksanaan seperti keputusan hakim. Notari hanya boleh memberi, menunjukkan kandungan surat ikatan, surat ikatan kasar, salinan akta itu kepada pihak-pihak yang secara langsung berminat dengan surat ikatan itu kecuali undang-undang menetapkan sebaliknya.

Akta yang dibuat oleh Notaris Umang Retno, S.H. ada cacat di mana akta perjanjian sewa banyak coretan dan penyisipan, menurut pendapat penulis Notaris

Umang Retno, S.H. melanggar UUJN dalam pasal 48, yaitu isi akta dilarang diubah dengan:

1. Diganti
2. Plus
3. Dicoret
4. Dimasukkan
5. Dihapus; dan / atau
6. Ditulis.

Menurut pertimbangan Hakim tentang putusan Nomor: 146 / PDT. / 2018 / PT.BDG. Notaris Umang Retno, S.H. telah terbukti mengubah akta secara sepihak tanpa sepengetahuan Juju Andriyani, oleh karenanya Notaris Umang Retno, S.H. terbukti melanggar UUJN dalam Pasal 48 karena mencoret akta dan memasukkan akta perjanjian.

Karena itu, Notaris Umang Retno, S.H. wajib bertanggung jawab sesuai dengan UUJN, yaitu Pasal 48 ayat 3 (tiga), yang merupakan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut kompensasi, kompensasi, dan bunga untuk notaris. Selanjutnya menurut Pasal 51 UUJN menyatakan:

1. Notaris berwenang untuk memperbaiki kesalahan tertulis atau tipografi terkandung dalam risalah akta yang ditandatangani.
2. Koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam kehadiran penyadap, saksi dan Notaris sebagaimana diuraikan dalam pejabat

melaporkan dan memberikan catatan pada notulen asli akta oleh menyebutkan tanggal dan nomor laporan resmi yang dikoreksi.

3. Salinan laporan resmi sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) menghasilkan akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat berupa alasan partai menderita kerugian untuk meminta kompensasi, kompensasi, dan bunga kepada notaris.

pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris Umang Retno, S.H. yang mengakibatkan kerugian bagi Juju Andriyani di mana akta sewa secara hukum cacat, sehingga sesuai untuk Notaris Umang Retno, S.H. bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan dalam pasal 48 ayat 3 (tiga) dan Pasal 51 UUJN.<sup>41</sup>

#### **B. Keabsahan Sertifikat yang Telah Diubah Secara Sepihak**

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyebutkan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak saksama yang dapat diartikan bahwa notaris terkait pada pembuatan akta autentik harus melakukan pengecekan dokumen para pihak pada proses penyusunan akta autentik. akta autentik tersebut yang dibuat notaris merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, yang mempunyai arti bahwa hakim harus menganggap segala peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta autentik adalah benar, dikecualikan jika ditemukan alat bukti lain yang dapat menghilangkan kekuatan pembuktian akta tersebut yang dalam hal ini akta notaris yang merupakan alat bukti pada perkara perdata. Sedangkan pada perkara pidana, akta yang dibuat notaris merupakan alat

---

<sup>41</sup> Michelle Starla Ongko.,& Dr. Ariawan Gunadi, S.H, M.H, *Op.Cit*, halaman 6-8

bukti yang tidak dapat mengikat penyidik dan hakim dalam pembuktian, atau dalam arti lain bersifat bebas.

Kekuatan pembuktian akta notaris dalam perkara pidana, merupakan alat bukti yang sah menurut Undang-Undang dan bernilai sempurna. Namun, nilai kesempurnaannya tidak dapat berdiri sendiri, tetapi memerlukan dukungan alat bukti lain. Menurut Hatta Isnaini Wahyu Utomo, dasar utama dalam pembuatan akta notaris yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak.<sup>4</sup> Jika keinginan para pihak tidak ada, maka notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Penghadap datang ke notaris agar tindakan atau perbuatan hukumnya diformulasikan ke dalam akta autentik sesuai dengan kewenangan notaris, kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut. Para penghadap datang dengan kesadaran sendiri dan mengutarakan keinginannya di hadapan notaris, yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta notaris sesuai aturan hukum yang berlaku, dan suatu hal yang tidak mungkin notaris membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun.

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

dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.

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

1. Memiliki moral dan kepribadian yang baik sebagai pejabat umum.
2. Tidak hanya menghormati, tetapi juga diwajibkan untuk menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris.
3. Selain wajib menjaga, seorang Notaris juga wajib membela kehormatan Perkumpulan.
4. Seorang Notaris diwajibkan untuk memiliki perilaku yang jujur, sifat yang mandiri, tidak berpihak dan amanah, seksama, penuh dengan rasa tanggung jawab;

Meningkatkan pengetahuan dan keahlian atas profesi yang dimilikinya tidak terbatas hanya pada ilmu hukum dan kenotariatan. Terhadap profesi Notaris, bukanlah hal yang baru lagi dalam proses pembuatan akta otentik. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>9</sup> Sedangkan Menurut pasal 1867 KUH Perdata,

akta otentik merupakan bukti yang utama karena di dalam keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan. Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta. Dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.

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

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

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

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

Dalam pembuatan akta otentik, pihak yang bersangkutan dapat memberikan kuasa kepada orang lain apabila dianggap mempunyai kepentingan atau kesibukan lain yang tidak bisa ditinggalkan. Pemberian surat kuasa merupakan suatu persetujuan dari pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tindakan untuk dapat “atas nama” dari si pemberi kuasa.<sup>13</sup> Apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta dan merasa dirugikan oleh Notaris yang membuat akta tersebut dapat meminta ganti kerugian kepada Notaris.<sup>42</sup>

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

Pada tanggal 29 September 2016 Para Tergugat mengundang Penggugat untuk kemudian menandatangani Akta Sewa-Menyewa dan menerima uang pembayaran Perjanjian Sewa-Menyewa. Tetapi, saat penandatanganan Akta Sewa-

---

<sup>42</sup> Darmayenti, Khairani, 2024, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, *UNES Journal of Sawara Justisia*, Vol.8 Hal.133-148.

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

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

Perihal surat kuasa dari Tergugat I yang belum diterima sampai pada saat penandatanganan akta Sewa Menyewa tersebut, Penggugat mengatakan tidak mempercayai jika akta Sewa Menyewa tersebut telah ditandatangani oleh

Muhammad Agus Noviyanto selaku penerima kuasa dari Tergugat I pada tanggal 29 September. Penggugat mengatakan hal tersebut sangat tidak masuk akal karena mengingat surat kuasa tersebut baru terbit pada tanggal 27 Oktober, Penggugat juga mengatakan tidak pernah mengenal sosok dan melihat identitas dari Muhammad Agus Noviyanto sebagai penerima kuasa dari Tergugat I.

Kemudian Penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan di mana Penggugat menuntut agar akta Sewa-Menyewa tersebut dibatalkan akan tetapi Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya tidak membatalkan Akta Sewa-Menyewa tersebut dan juga tidak menimbang pertanggung jawaban Notaris dalam putusan tersebut. Dalam kasus tersebut diatas, penulis melihat bahwa pengadilan dalam memutuskan perkara tersebut telah berpihak kepada tergugat, dimana dalam gugatan tersebut pihak penggugat telah menjelaskan dan memberikan bukti kepada majelis hakim untuk dijadikan sebuah pertimbangan dalam memutuskan perkara, akan tetapi hal tersebut tidak diindahkan oleh para majelis hakim yang justru memutus lain perkara tersebut.

Penggugat dalam gugatannya telah menjelaskan bahwa terdapat kejanggalan dalam akta yang dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh para pihak, dimana penggugat mengatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melanggar ketentuan-ketentuan proses pembuatan akta notaris sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga menyebabkan akta yang dibuat oleh tergugat mengalami degradasi menjadi akta dibawah tangan.

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

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

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

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

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

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeontingan karena jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta

yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

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

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

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

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>43</sup>

### **C. Akibat Hukum dari Perubahan Akta tersebut Terhadap Para Pihak yang Terlibat**

Tanggung jawab notaris atas akta yang dibuatnya didasarkan pada prinsip kesalahan (based on fault of liability), sehingga notaris wajib bertanggung jawab

---

<sup>43</sup> *Ibid*, Halaman 138-140

jika terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh dirinya dalam pembuatan akta tersebut. Namun, jika kesalahan atau pelanggaran terjadi di antara para pihak penghadap, dan notaris telah menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena ia hanya mencatat informasi yang disampaikan oleh para pihak tersebut. Pada dasarnya, notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuat, karena isi akta merupakan kesepakatan dan kehendak para pihak. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris terbatas pada bentuk formal akta otentik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Seorang Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan tuntutan perbuatan melawan hukum. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terdapat beberapa kualifikasi yang menyebabkan akta otentik dapat dinyatakan cacat hukum, sehingga Notaris dapat dikenakan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Hal ini tercantum dalam pasal-pasal seperti Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, dan Pasal 51. Sebuah akta otentik dianggap cacat hukum apabila melanggar ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, sehingga pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi kepada Notaris yang membuat akta tersebut.

Selain itu, Notaris juga wajib mematuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa Notaris harus membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit dua orang saksi, atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan akta tersebut harus ditandatangani pada saat itu juga

oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pelanggaran terhadap ketentuan ini juga dapat menjadi dasar pertanggungjawaban Notaris.

penjelasan Pasal 16 huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dapat disimpulkan bahwa dalam kasus tersebut, Tergugat II selaku Notaris yang berwenang membuat akta sewa menyewa telah melanggar ketentuan tersebut. Hal ini dikarenakan saat penandatanganan akta, Tergugat II tidak menghadirkan saksi-saksi dan proses penandatanganan tidak dilakukan secara langsung. Selain itu, penerima kuasa yang mewakili Tergugat I menandatangani akta terlebih dahulu tanpa menyerahkan surat kuasa kepada Notaris karena surat kuasa tersebut belum diterbitkan oleh Kantor Pusat Tergugat I.

Dalam gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II tidak melampirkan surat kuasa dari penerima kuasa Tergugat I, sementara Tergugat II mengakui bahwa penerima kuasa tidak membawa surat kuasa saat penandatanganan karena surat kuasa tersebut belum diterima dari Kantor Pusat Tergugat I. Dengan demikian, tindakan Tergugat II tidak memenuhi kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf m UUJN, yang mengharuskan kehadiran saksi dan pelaksanaan penandatanganan akta secara langsung, termasuk keharusan melekatkan surat kuasa pada minuta akta.

Tergugat II juga tidak menunjukkan itikad baik dengan tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat II tidak menerima surat kuasa dari penerima kuasa yang mewakili Tergugat I. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa proses penandatanganan yang dilakukan oleh penerima kuasa yang mewakili Tergugat I tidak sah. Dalam pembuatan akta Notaris, semua pihak yang hadir harus

menghadap langsung kepada notaris. Jika ada pihak yang diwakilkan oleh penerima kuasa, maka penerima kuasa wajib menyerahkan surat kuasa yang telah ditandatangani oleh pemberi kuasa kepada notaris untuk dilampirkan pada minuta akta. Berdasarkan kronologi tersebut, notaris yang membuat akta sewa menyewa tersebut dapat dimintai ganti rugi karena akta yang dibuat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dalam hal pertanggungjawaban notaris atas pembuatan akta sewa menyewa, apabila dilihat dari pelanggaran pasal-pasal yang berlaku, notaris wajib bertanggung jawab sesuai ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal tersebut.<sup>44</sup>

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

---

<sup>44</sup> *Ibid*, Halaman 141-142

Akta yang dibuat notaris merupakan akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang diakui dalam Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi : “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan” Berdasarkan pasal diatas alat bukti tertulis terbagi atas dua yaitu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum dan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak tanpa ada perantaraan seorang pejabat umum. Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik dihadapan para pihak, ahli waris maupun didalam pengadilan. Suatu akta dikatakan otentik bila memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1868 KUHPerdara. Akta otentik harus memenuhi syarat materil dan formil dalam pembuatannya agar dapat dikatakan otentik. Selain dari akta otentik sebagai alat bukti tertulis, ada pula alat bukti tertulis lain yaitu akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan yang ditandatangani oleh mereka namun dibuat tidak oleh atau dihadapan notaris ataupun tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

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

diperlakukan sebagai akta otentik apabila yaitu : (1) Pejabat yang membuat akta otentik tersebut tidak berwenang; (2) Pejabat yang membuat akta otentik tidak cakap; (3) Karena akta otentik yang dibuat itu cacat bentuknya.

Terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdara adalah karena apabila salah satu faktor atau beberapa faktor diatas terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, akta tersebut harus di tandatangani oleh para pihak. Tanda tangan merupakan syarat mutlak untuk suatu akta dijadikan alat bukti. Pasal 1869 KUHPerdara menegaskan sekiranya akta otentik itu dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dalam hal pembuatan akta, atau tidak cakap dalam hal membuat akta otentik, ataupun akta yang dibuat itu memiliki suatu cacat terhadap bentuknya (vide BAB VII UUJN Bagian Pertama tentang Bentuk dan Sifat Akta) namun akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja.

Berdasarkan pasal 1869 KUHPerdara menggunakan kata “tidak berwenang” (onbevoegd) ,“tidak cakap” (onbekwaam) dan cacat bentuknya tapi tidak memberikan penjelasan yang tegas mengenai pengertian dari istilah hukum itu. Sebagai contoh apabila seorang notaris membuat akta otentik diluar wilayah jabatan yang ditentukan untuk menjadi wilayah jabatannya maka dalam hal itu ia dikatakan “tidak berwenang”, sedangkan apabila seorang notaris membuat akta, yang walaupun sudah berada dalam daerah yang merupakan wilayah jabatannya

tapi ia membuat suatu akta yang tidak termasuk dalam bidang tugas notaris, maka dengan ini ia dikatakan “tidak cakap”.

Kenyataannya yang dimaksud oleh undang-undang dengan “tidak berwenang” hanya merupakan suatu kewenangan atau kekuasaan yang terbatas atau relatif sedangkan yang dimaksud dengan “tidak cakap” bersifat absolut atau mutlak, sehingga dapat dikatakan bahwa kedua istilah ini tidak mempunyai pengertian yang pasti. Namun satu hal yang pasti ialah bahwa dalam hal seorang notaris membuat akta otentik, ia harus berwenang dan cakap dalam arti yang relatif dan absolut. Pengertian dari absolut dan relatif ini hampir sama dengan pengertian dalam kompetensi pengadilan yang terbagi atas dua yaitu kompetensi absolut dan kompetensi relatif.

Dalam kompetensi absolut terkait dengan pengadilan apa yang pengadilan mana yang berwenang untuk mengadili baik itu pengadilan umum, militer, agama, maupun TUN, sama dengan pengertian diatas yang mengatakan kata “tidak cakap” yang bersifat mutlak atau absolut, karena walaupun sudah didalam wilayah jabatan notaris namun apabila bukan tugas dari notaris maka akta yang dibuat akan tidak sah. Begitu juga dengan kompetensi relatif yang terkait dengan pengadilan wilayah mana yang akan mengadili, begitu pula dengan keterkaitan kata “tidak berwenang” walaupun sudah tugas notaris namun apabila tidak berada dalam wilayah jabatan notaris maka dapat dikatakan perbuatan yang dilakukan notaris tidak berwenang dalam arti relatif.

Mengenai cacat dalam bentuknya suatu akta notaris tidak memiliki pengertian yang pasti terhadap bagaimana bentuk dari akta notaris sehingga

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

Dalam hal suatu akta notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka hal ganti rugi terhadap notaris hanya itu bisa dilakukan apabila ada pihak yang merasa dirugikan dan sepanjang kesalahan dalam akta notaris itu merupakan kesalahan notaris yang membuat. Namun dalam hal pembatalan akta notaris melalui putusan di pengadilan tidak merugikan para pihak maka notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik. Terhadap akta otentik yang mengandung keterangan palsu yaitu notaris tidak dapat diberikan pertanggungjawaban secara hukum sebab notaris hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta.

Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat

formil dengan yang sebenarnya lalu menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dan akta otentik tersebut akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap.<sup>45</sup>

Dalam kasus tersebut diatas perlindungan hukum yang diberikan adalah perlindungan hukum represif, sebab terjadi kasus dalam pembuatan akta sewa menyewa tersebut dimana pihak penerima kuasa sebagai pihak yang mewakilkan Tergugat I dalam penandatanganan akta sewa menyewa tidak memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat II dengan menyatakan bahwa Surat Kuasa tersebut belum diterima dari Kantor Pusat Tergugat I.

Sehingga dalam kasus tersebut diatas maka, perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan menuntut ganti kerugian kepada notaris yang bersangkutan, sebab akta sewa menyewa tersebut menjadi tidak sah akibat dari penandatanganan penerima kuasa dari Tergugat I tidak disertai dengan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I dan Notaris tidak mencantumkan atau melekatkan surat kuasa tersebut pada minuta akta.

Perlindungan hukum tersebut diperlukan untuk dilakukan dalam rangka mengembalikan kerugian yang diderita oleh para pihak dalam pembuatan akta tersebut, dimana pada dasarnya jika melihat pada bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait penandatanganan akta yang tidak mendatangkan kedua belah pihak, dan juga Penggugat yang mengatakan bahwa tidak mengenal identitas dari penerima kuasa, maka hal tersebut telah melanggar ketentuan yang tercantum

---

<sup>45</sup> *Ibid*, Halaman 143-145

dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 terutama pada Pasal 16 huruf m dan Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51. Akan tetapi dalam kasus tersebut diatas, di dalam putusan yang menjadi bahan penelitian tersebut perlindungan hukum terhadap Penggugat tidak dijalankan dengan baik sebab dalam putusan tersebut perlindungan hukumnya hanya berpihak kepada para tergugat saja. Menurut Habib Adjie, dalam perkara pidana seringkali notaris dijerat dengan pasal dalam KUHP sebagai berikut:

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

Dalam putusan pengadilan yang menjadi bahan dari penelitian tersebut di atas perlindungan hukum tidak diberikan secara adil karena pihak Tergugat dalam hal ini adalah Notaris dan tergugat lainnya tidak dijatuhi hukuman untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat atas kelalisan yang disebabkan oleh

Tergugat I dan Tergugat II. Teori yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah kedua adalah teori keadilan hukum, Keadilan merupakan salah satu dari tujuan hukum, tidak hanya keadilan saja tujuan hukum juga mengenai kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Menurut Aristoteles, kata adil mengandung banyak arti yaitu adil dapat berarti menuntut hukum, dan apa yang sebanding yaitu yang semestinya. Dari pengertian tersebut, seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila mengambil bagian lebih dari yang semestinya. Orang yang menghiraukan adanya hukum juga dianggap tidak adil, karena segala hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap adil.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid*, Halaman 146-147

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab Notaris. Notaris bertanggung jawab penuh atas akta yang dibuatnya, termasuk jika terjadi perubahan akta secara sepihak tanpa kehadiran atau persetujuan salah satu pihak yang berkepentingan. Dalam kasus Putusan Nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg, notaris mengubah akta sewa menyewa tanpa kehadiran salah satu pihak, yang merupakan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian dan prosedur pembuatan akta otentik yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).
2. Akibat Hukum. Perubahan akta secara sepihak oleh notaris menyebabkan akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dan turun derajat menjadi akta di bawah tangan. Akta yang diubah secara sepihak dapat dibatalkan demi hukum (*van rechtswege nietig*), dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (*onderhands acte*) Hal ini berdampak pada kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.
3. Pertanggung jawaban Notaris. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana jika terbukti melakukan perubahan akta secara sepihak dengan sengaja dan menimbulkan kerugian bagi para pihak Tanggung jawab ini didasarkan pada prinsip

pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (liability based on fault) sebagaimana diatur dalam UUJN dan KUHPperdata.

4. **Pertimbangan Hakim.** Dalam perkara ini, meskipun notaris telah melakukan pelanggaran prosedur, permohonan banding penggugat ditolak oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan berbagai pertimbangan, salah satunya terkait pembuktian dan aspek formalitas dalam proses persidangan.

## **B. Saran**

1. **Kepatuhan Notaris.** Notaris harus selalu mematuhi prosedur pembuatan dan perubahan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 48 dan Pasal 51 UUJN, yaitu setiap perubahan harus dilakukan di hadapan para pihak dan diparaf oleh para penghadap, saksi, dan notaris. Notaris tidak boleh melakukan perubahan secara sepihak demi menjaga keabsahan dan kekuatan pembuktian akta.
2. **Penguatan Pengawasan.** Perlu penguatan pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris agar setiap pelanggaran dapat segera ditindaklanjuti, termasuk pemberian sanksi administratif, perdata, maupun pidana sesuai tingkat kesalahan yang dilakukan oleh notaris.
3. **Revisi Regulasi.** Disarankan adanya revisi terhadap Pasal 48 dan Pasal 51 UUJN untuk menambahkan sanksi pidana dan administratif yang lebih tegas terhadap notaris yang melanggar ketentuan perubahan akta, guna memberikan efek jera dan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi masyarakat.

4. Perlindungan Pihak Dirugikan. Pihak yang dirugikan akibat perubahan akta secara sepihak oleh notaris dapat mengajukan gugatan pembatalan akta ke pengadilan dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Farid Wajidi, Suhrawardi K.Lubis, 2020, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 1-2.

Faisal Akbar Nasution, Andryan, 2023, *Hukum Tata Neagara*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 8-9

Munir Fuady, 2018, *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori Dan Konsep*. Rajawali Press.

Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Setara Press.  
Moh, Sakin, Masidin, 2023, *Penelitian Hukum Normatif*. Kencana.

Herman, 2024, *Tanggung Jawab Dan Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham*. Uwais Inspirasi Indonesia.

Andyna Susiawati Achmad, 2023, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Notaris Dalam Tindakan Malapraktik Dan Deliberate Dishonesty Action*. Jejak Pustaka.

Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas.

Eko Rial Nugroho, 2021 *Penyusunan Kontrak Kontrak Konvensional Dan Syariah Di Bawah Tangan*. Rajawali Pers.

Joni Emirzon, Muhamad Sadi Is, 2021, *Hukum Kontrak Teori Dan Praktik*. Kencana.

R.Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika.

Ghanshan anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Zifatama Publisier.

Oemar Moechtar, 2024, *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*. Prenada Media.

Serlika Aprita, Mona Wulandari, 2023, *Hukum Perikatan*. Kencana,  
Johannes Ibrahim Kosasih, Hassanain Haykal, 2020, *Kasus Hukum Notaris Di Bidang Kredit Perbankan*. Sinar Grafika.

Aminuddin Ilmar, H.M. Arifin Hamid, 2023, *Perjanjian Kerja Sama Antara Bank Dan Notaris Ditinjau Dan Undang Undang Jabatan Notaris*. CV. Tohar Media.

M.Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika.

## **B. Jurnal**

Michelle Starla Ongko & Ariawan Gunadi, 2019, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Diubah Secara Sepihak (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.2, No 2.

Luh Putu Cynthia Gitayani, 2018, Penerapan Etika profesi Oleh Notaris Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada klien, *Jurnal Hukum Kenotarian*, Vol. 3, No. 3.

Dewi Setyowati, Miftakhul Huda, 2024, Efektivitas Kode Etik Notaris dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien, *Jurnal Unes Law Review*. Vol. 6 No.3

Tri Wahyuni Limbong, 2021, Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa Yang Direnovoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg), *Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 2, No.3.

Auliaurrosidah, 2019, Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Sanksi Administratif Terhadap Notaris Yang Menolak Menerima Protokol. *Jurnal Kenotarian Natorama*, Vol. 1 No.2.

M. Holidi, 2023, Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri Di Yogyakarta. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 4, No. 2.

Maisara Sunge, Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata. *Jurnal Inovasi*, Vol. 9, No.2.

Abdul Wahid, Rohadi Rohadi, 2022, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Dibuat Dibawah Tekanan Dan Keadaan Terpaksa. *Jurnal Lex Jurnalika*, Vol. 19 No.2.

Fauziah Lubis, Halimahtusadiyah, 2024, Kedudukan Akta dibawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum, *Jurnal Hukum*, Vol. 5 No. 2.

Wulandari, 2014, Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Dalam Perkara Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Vol. 12. No. 2.

Sri Rahmayani, Sanusi dan Teuku Abdurrahman, 2020, Perubahan Minuta Akta Oleh Notaris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Penghadap. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 8 No. 1.

Kartika Wily, 2022, Analisis Yuridis Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Secara Sepihak Merubah Isi Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 247/PDT.G/2016/PN. PBR Dalam Kaitannya Dengan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Riau Nomor 02/PTS/MJ/PWN.PROV.RIAU/XI/2012). *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* Vol. 3, No. 3.

Darmayenti, Khairani, 2024, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, *UNES Journal of Sawara Justisia*, Vol.8 No.1.

### C. Tesis

Fitri Yuli, Akibat Hukum Perubahan Akta Sewa Menyewa Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Dihadiri Oleh Satu Pihak (Studi Kasus Perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG), Padang, Universitas Andalas. 2022.

### D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 mengatur kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik. Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, termasuk menjamin keaslian dan kebenaran materiil akta tersebut.

Pasal 15 UUJN menjelaskan kewenangan notaris membuat akta autentik dan kewenangan lain seperti pengesahan tanda tangan, pencatatan surat di bawah tangan, dan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Pasal 48-51 UUJN mengatur larangan perubahan isi akta yang telah ditandatangani tanpa persetujuan para pihak, dan kewajiban notaris untuk melakukan pengesahan perubahan akta secara resmi dengan melibatkan para pihak dan saksi.

Pasal 65A UUJN mengatur pertanggungjawaban notaris terhadap keabsahan akta yang direnvoi (diubah) atau diubah secara sepihak.