

Cancellation Of Notarial Deeds Made By Notaries Done Unauthorized And Against The Law (Case Study In Tangerang City)

Futri Wicaksono BR Surbakti¹, Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, S.H., M.H², Dr. Muhammad Sofyan Pulungan, S.H., M.A³

¹ Faculty of Law, Universitas Indonesia, Indonesia. E-mail: putri.200.pp@gmail.com

² Faculty of Law, Universitas Indonesia, Indonesia. E-mail: isyana_notary@hotmail.com

³ Faculty of Law, Universitas Indonesia, Indonesia. E-mail: pulunganmsofyan@gmail.com

Abstract: *Notaries who have been appointed by the State are authorized to make legal evidence or letters in the eyes of the law. Legal evidence made by a Notary in the form of an Authentic Deed, has legal and perfect evidentiary power in the eyes of the law. Therefore, the role of a notary is very important for the needs of the community, many of which are state documents. The precautionary principle is required to carry out the duties as a Notary. The problem is how a Notary gives birth to an authentic deed that is legal and not against the law, What is the responsibility of a Notary as a General Officer for the cancellation of a deed made because it is illegal and against the law? against the law? To answer this problem, this type of research is normative. The data used are secondary data, collection of literature study data, and qualitative data analysis and deductive method of drawing conclusions. The conclusion of this author states that (1) A Notary gives birth to an Authentic Deed that is valid and not against the law by having the power of Authenticity Deed Proof which is perfect and binding, (2) As a Notary must have an attitude of responsibility, if one day there is a dispute or violation of the deed he made and (3) All deed documents made by Notary and PPAT X Tangerang City are null and void or juridical defects and contrary to law.*

Keywords: *Cancellation of Notary Deed, Notary, Notary Liability.*

How to Site: Penulis pertama (2019). Judul penelitiabn,. Jurnal hukum *to-ra*, 5(3), pp xx-xx. DOI.10.33541-XX-0000-00

Introduction

Notaris sebagai Pejabat Umum dalam pembuatan akta autentik sesuai dengan Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Dalam Pasal 1 angka 1 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Artinya akta otentik diterbitkan oleh Notaris memberikan jaminan kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sah di mata Hukum sesuai dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum ialah untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”¹

Maka dari itu seorang Notaris dalam membuat akta harus sesuai dengan tanggung jawab dan peran sebagai notaris harus sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Tanggung jawab Notaris menurut Valerina J.K Kriekhoff ada 3 hal yang harus dipegang oleh seorang Pejabat Umum yaitu:

Dapat dipercaya;

Merupakan Kehormatan; dan

Merupakan Amanah Pejabat Umum.²

Dengan demikian notaris merupakan suatu jabatan (publik) yang mempunyai karakteristik, yaitu :³

Sebagai Jabatan UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satusatunya aturan hukum dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia

¹ [Habib Adjie “Undang-Undang Jabatan Notaris \(UUJN\) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris”, RENVOL, Nomor 28. Th. III, 3 September 2005, hlm. 13](#)

² [Valerine J.L. Kriekhoff, *Tanggung Jawab Profesi*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 2.](#)

³ Habib Adjie, *op. cit.*, hlm. 15-16.

harus mengacu kepada UUJN. 16 Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁴

Notaris mempunyai kewenangan tertentu Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UUJN.

Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 ayat (14) UUJN). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya, yaitu pemerintah. Dengan demikian, Notaris dalam menjalankan jabatannya : 1. Bersifat mandiri (autonomous); 2. Tidak memihak siapa pun (impartial); 3. Tidak tergantung kepada siapa pun (independent), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain;⁵

Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya; Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji maupun uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat; Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat. Notaris sebagai pejabat umum (openbaar ambtenaar) yang

⁴ [Habib Adjie "Undang-Undang Jabatan Notaris \(UUJN\) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris", RENVOL, Nomor 28. Th. III, 3 September 2005, hlm. 38](#)

⁵ [Herlien Budiono, Notaris dan Kode Etiknya, Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 30 Maret 2007, hal. 3.](#)

berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.

Apabila seorang notaris membuat akta tidak sesuai dengan Undang-undang dan dapat merugikan pihak lain, bahwa profesinya sebagai pejabat umum juga dapat dirugikan. Maka perbuatan melawan hukum seperti ini telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: “setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”, jadi notaris dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akibatnya, notaris wajib membayar ganti kerugian yang ditimbulkan bahkan apabila ternyata kebenaran akan akta autentik yang dibuat salah dimata hukum akan dinyatakan batal demi hukum, dan akta dapat dibatalkan, serta notarisnya dapat diberhentikan secara hormat oleh Pemerintah.

Artikel ini akan membahas pembatalan akta notariil yang dibuat oleh notaris yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum, lokasi penelitian adalah notaris dan PPAT X di wilayah kota Tangerang, dimana akta notaris yang telah dibuat oleh Notaris dan PPAT X di Tangerang awalnya tidak ada masalah sama sekali, akan tetapi dalam pelaksanaannya permasalahan timbul ketika salah satu pihak merasa dirugikan, sehingga menimbulkan sengketa. Akibatnya Notaris/PPAT X Kota tangerang pun turut menjadi Tergugat-III pada tahun 2019, Penggugat menyatakan bahwa dialah ahli waris yang sah dimata hukum dari pemilik tanah sengketa ini dengan dibuktikan oleh Surat Kematian Almh pewaris No. 469/28-Kel. Jur.Bar tanggal 28 Februari 2017 (Bukti P-1) jo Surat Keterangan Waris tanggal 9 Maret 2017 (Bukti P-2), Notaris/PPAT Kota Tangerang telah bertindak tidak hati-hati dan tidak melakukan uji tuntas (*legal due diligent*) atas kepemilikan yang sebenarnya.

Oleh karena itu, artikel akan membahas mengenai bagaimana seorang notaris melahirkan akta autentik yang sah dan tidak berlawanan dengan hukum, bagaimana tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang sebagai pejabat umum atas pembatalan akta yang dibuat karena tidak sah dan melawan hukum dan akibat hukum atas pembatalan akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT X Kota Tangerang tidak sah dan melawan hukum.

Bagaimana seorang Notaris melahirkan akta autentik yang sah dan tidak berlawanan dengan hokum, Bagaimana tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang sebagai Pejabat Umum atas pembatalan akta yang dibuatkan karena tidak sah dan melawan hokum dan Apakah Akibat Hukum atas Pembatalan akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT X Kota Tangerang tidak sah dan melawan hokum.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para ahli. Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analisis penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara sistematis dan terperinci tentang permasalahan yang diteliti.⁶

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Analisis data penelitian berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana suatu data di analisis dan apa manfaat data obyek penelitian.

Discussion

Notaris Melahirkan Akta Autentik Yang Sah dan Tidak Berlawan Dengan Hukum

Akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPPerdata, akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yang disebut dengan Pejabat umum. Sesuai dengan pasal 1869 KUHPPerdata, apabila yang membuat pejabat yang tidak cakap hukum dan tidak berwenang atau berbentuk cacat, maka pasal ini menjelaskan bahwa "Akta tersebut tidak sah dan tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik atau disebut juga akta otentik, namun apabila akta itu mempunyai nilai kekuatan dibawah tangan dengan syarat harus ditandatangani para pihak.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Tujuannya adalah pembuktian dikemudian hari jika terjadi sengketa.⁷ Seorang notaris melahirkan akta autentik yang sah dan tidak berlawan dengan hukum dengan memiliki kekuatan pembuktian akta otentik yang sempurna dan mengikat. Kekuatan pembuktian akta otentik ada 3 (tiga), yaitu :

Kekuatan pembuktian fomal, ialah dapat membuktikan antara para pihak yang sudah menerangkan apa yang tertulis di dalam akta tersebut.

Kekuatan pembuktian materiiil, ialah dapat membuktikan antar para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa terserbut benar terjadi sesuai apa yang tercantum dalam akta.

⁶ [Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia \(UI Press\), 2015, hlm.10.](#)

⁷ [Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, cet 6, 2002, hlm 145.](#)

Kekuatan pembuktian luar dan ke luar, ialah dapat membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.⁸

Persyaratan Formil Sahnya Akta Otentik

Syarat sah akta otentik (yang bersifat partai) terbagi menjadi 2 macam yaitu syarat formil dan syarat materil.⁹ Syarat formil dalam melahirkan akta yang sah adalah harus bersifat kumulatif bukan alternatif. Jadi semua syarat formil harus terpenuhi apabila salah satu tidak terpenuhi maka berlawanan dengan hukum dan cacat demi hukum artinya akta tersebut dianggap batal demi hukum. Akibatnya tidak memiliki kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara apabila terjadi sengketa dikemudian hari.

Persyaratan formil tersebut adalah sebagai berikut:

Dibuat di hadapan pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang.

Dihadiri para pihak yang melahirkan persetujuan kedua belah pihak.

Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat, saksi biasa yang memperkenalkan para pihak. Sesuai dengan Pasal 39 ayat (2) UUJN yang berbunyi "Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya."¹⁰

Menyebutkan identitas Notaris (Pejabat) dan penghadap serta saksi membawa identitas yang akan dibacakan oleh Notaris di bagian awal akta.

Menyebutkan tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta sesuai dengan Pasal 38 ayat (2) huruf c UUJN.¹¹

Notaris membacakan akta di hadapan para penghadap namun apabila ada salah satu para pihak tidak mengerti bahasa Indonesia akan dibacakan oleh penerjemah sesuai pasal 40 ayat (1) UUJN.¹²

⁸ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Bina Cipta, 1989, hlm.93

⁹ [M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm.574](#)

¹⁰ Indonesia (a), Pasal 39 ayat (2): "Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya."

¹¹ *Ibid*, Pasal 38 ayat (2).

Ditandatangani semua pihak sesuai Pasal 44 ayat (1) UUJN.¹³

Persyaratan Materiil Akta Otentik

Sedangkan syarat-syarat Materiil sahnya akta yang tidak berlawanan dengan hukum adalah sebagai berikut :

Berisi keterangan kesepakatan para pihak , namun harus sesuai dengan Undang-Undang maupun keterbitan umum apabila akta notaris mengandung isi yang bertentangan dengan hukum dan Undang-Undang maka tidak mempunyai kekuatan sebagai akta otentik dapat batal demi hukum atau menjadi akta dibawah tangan.

Isi keterangan perbuatan hukum, menurut hukum fungsi akta adalah sebagai pembuktian perbuatan atau hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak yang membuatnya.

Pembuatan akta sengaja dimasukkan sebagai alat bukti. Sesuai dengan Pasal 1867 KUHP yang berbunyi sebagai berikut “suatu akta dibagi 2 (dua) antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (otentik). Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.”¹⁴

Tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang sebagai Pejabat Umum Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Karena Tidak Sah Dan Melawan Hukum

Tanggung jawab adalah kesedian dalam menjalankan kewajiban tugas, meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuat oleh seorang pejabat umum. Sebagai seorang Notaris harus memiliki sikap tanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya¹⁵, apabila suatu saat terjadi sengketa atau kesalahan pelanggaran atas akta yang dibuatnya maka Notaris harus bertanggung jawab atas kesalahan yang dibuatnya. Apabila Notaris terbukti bersalah atas akta yang dibuatnya bersalah secara sengaja dan penuh dengan kesadaran wajib di Hukum dengan ketentuan yang sudah berlaku. Namun Notaris hanya bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuatnya di hadapan ole Para Pihak dalam bentuk Formal Akta Otentik sesuai aturan Undang-Undang.

¹² *Ibid*, Pasal 43.

¹³ *Ibid*, Pasal 44 ayat (1).

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Pembuktian, OP. Cit.*, hlm 20.

¹⁵ [Sjaifurrahman, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 173](#)

Jika salah satu pihak merasakan dirugikan dari akta yang dibuat oleh notaris tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan akta yang dibuatnya melawan hukum dan tidak sah di mata hukum dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada notaris yang berkaitan. Gugatan harus dapat dibuktikan kebenaran oleh penggugat. Penggugat harus membuktikan dalam aspek lahiriah, aspek formal maupun aspek materil atas akta Notaris tersebut.¹⁶

Tanggung jawab Notaris secara perdata dalam konstuksi yuridis adalah tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil oleh Notaris terhadap konstruksi perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPperdata. Perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Jadi seorang notaris harus memiliki sikap netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak serta tidak memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Agar notaris dapat bertanggung jawab atas kebenaran materil suatu akta yang dibuatnya, tidak bertentangan atau keliru dikemudian hari.

Tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang

Tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang secara perdata

Sebagaimana UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris), maka Notaris dan PPAT X Kota Tangerang dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran atas data materil suatu akta yang dibuat olehnya.

Tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang secara pidana

Apabila notaris membuat surat palsu sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (1),(2) KUHP, melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP), menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP), dan membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) Pasal 263 ayat (1) KUHP). Apabila keadaanya sadar maka ada unsur kesalaham dari pelaku tindak pidana yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*), dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁷

Tanggung jawab Notaris dan PPAT X Kota Tangerang secara administratif Undang-Undang Jabatan Notaris sangat berkaitan dengan Peraturan Jabatan PPAT dengan kode etik profesinya. Apabila Notaris dan PPAT X Kota Tangerang melanggar aturan UUJN

¹⁶ Habib Adjie, KarakterYuridisAktaNotaris_IndonesiaNotaryCommunity.htm

¹⁷ [Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.65](#)

maka sanksi administratifnya yaitu pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam Pasal 85 UUJN diatur mengenai sanksi bagi Notaris diantaranya adalah :

Teguran lisan;

Teguran tertulis;

Pemberhentian sementara;

Pemberhentian dengan hormat; dan

Pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁸

Akibat Hukum atas Pembatalan akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT X Kota Tangerang tidak sah dan melawan hukum

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara artinya adalah perbuatan melanggar hukum yang melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹⁹ Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat, artinya adalah kerugian yang diderita yang timbul akibat perbuatan hukum yang dilalukan oleh Notaris dan PPAT X Kota Tangerang.²⁰

Pasal 10 ayat (3) “yang dimaksud dengan pelanggaran berat oleh PPAT adalah: memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, dengan demikian Notaris dan PPAT X Kota Tangerang telah menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, bahwa perbuatan Notaris dan PPAT X Kota Tangerang ini adalah melakukan baliknama sertifikat objek sengketa atas nama orang lain tidak sesuai dengan nama pemilik sesungguhnya.

Jadi asetnya telah dikuasai dan dialihkan secara melawan hukum dan tanpa hak, dan oleh karenanya harus dihukum mengganti segala kerugian yang diderita oleh Para Penggugat sejalan sebagaimana ketentuan Pasal 1365.

Pengadilan pun memutuskan semua dokumen akta-akta batal demi hukum atau setidak-tidaknya cacat yuridis dan bertentangan dengan hukum Akta Jual Beli sebagai berikut : Akta Jual Beli No. 39 Tahun 2016; Akta Jual Beli No. 40 Tahun 2016; Akta Jual Beli No. 41 Tahun 2016; Akta Jual Beli No. 42 Tahun 2016; Akta Jual Beli No. 43 Tahun 2016; Akta Jual Beli No. 44 Tahun 2016; dan Akta Jual Beli No. 45 Tahun 2016.

¹⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit, hlm.114-116

¹⁹ [Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.1-3](#)

²⁰ [Riduan Syahrani, 1998, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, hlm.281.](#)

Demikian pula batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris dan PPAT X Kota Tangerang sebagai berikut : APHT No. 1297/2016 tanggal 16 November 2016; APHT No. 1298/2016 tanggal 16 November 2016; APHT No. 1299/2016 tanggal 16 November 2016; APHT No. 1300/2016 tanggal 16 November 2016 ; APHT No. 1301/2016 tanggal 16 November 2016; APHT No. 1302/2016 tanggal 16 November 2016 dan APHT No. 1303/2016 tanggal 16 November 2016;²¹

Majelis Hakim juga menyatakan para penggugat adalah pemilik sah satu-satunya objek sengketa, kemudian hak dan kuasa diberikan oleh ahli waris yang sesungguhnya untuk bertindak dalam mengurus baliknama tanah objek sengketa menjadi atas nama para penggugat.

Akibat hukum perbuatan Notaris dan PPAT X di Tangerang yang membuat Akta Jual Beli objek sengketa dan mengurus balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah perbuatan yang tidak cermat, sekaligus melanggar kode etik selaku PPAT karena sekalipun Notaris dan PPAT ini hanyalah pihak yang mengambil figur almh. Herlyn Mahdiani, namun perbuatan Notaris dan PPAT ini tidak melakukan penolakan atau setidaknya penangguhan/pencegahan dalam pembuatan AJK Objek Sengketa. Terlebih lagi tidak hati-hati dalam memeriksa identitas para pihak yang sebenarnya untuk menyakinkan dirinya apakah pihak yang membuatnya benar-benar seseorang yang memiliki dan atas nama pemilik aslinya.

Seharusnya selaku PPAT wajib melakukan penelitian dan pengecekan terlebih dahulu atas kepemilikan tanah objek sengketa. Perbuatan ini termasuk suatu pelanggaran berat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dan penjelasannya dalam PP No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Conclusion

Seorang Notaris yang melahirkan Akta Autentik yang sah dan tidak berlawanan dengan hukum, maka akta yang dibuatnya memiliki kekuatan Pembuktian Akta Otentik yang sempurna dan mengikat.

Seorang Notaris harus memiliki sikap tanggung jawab atas atas yang telah dibuatnya, apabila suatu saat terjadi sengketa atau kesalahan pelanggaran atas akta yang dibuatnya maka notaris harus bertanggung jawab atas kesalahan yang dibuatnya.

²¹ Putusan Nomor 664/Pdt.G/2019/PN.Tng

Apabila Notaris terbukti bersalah atas akta yang dibuatnya, secara sengaja dan penuh dengan kesadaran wajib di hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku. Namun Notaris hanya bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuatnya di hadapan ole Para Pihak dalam bentuk Formal Akta Otentik sesuai aturan Undang-Undang.

Akibat hukum bagi Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkannya oleh Pengadilan sesuai dengan Pasal 85 diatur mengenai sanksi bagi notaris diantaranya adalah teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan Pasal 10 ayat (3) UUJN.

Saran

Adanya bukti otentik bukanlah satu-satunya fakta hukum dalam perkara, jadi sebagai Pejabat Umum Notaris harus menjalankan tugasnya dengan sangat teliti dengan sesuai dengan pedoman aturan-aturan peraturan Undang-Undang yang telah dibuat oleh Pemerintah. Dengan menjunjung harkat dan martabat sumpah dan organisasi Notaris sebelum menjadi seorang pejabat umum dalam melayani masyarakat umum. Tetap hati-hati dan waspada atas sebuah tanggung jawab dan tugas agar dikemudian hati akta sebagai alat bukti yang kuat dalam melakukan perbuatan huukum.

Dalam menjalankan tugas dan kewajiban sebagai Pejabat Umum Notaris dan PPAT agar lebih menghindari terjadinya kerugian oleh para pihak yang ingin membuat produk akta, denagan melakukan uji tuntas (legal due diligent) agar lebih waspada dalam melaluka perbuatan hukum karena apabila suata saat terjadi sengketa akta yang dibuat bisa menjadi alat bukti yang kuat di mata hukum.

References

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Buku

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Ed-3, Jakarta: Balai Pustaka, Cet-3, 2005

Habib Adjie, *Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris*, RENVOL, Nomor 28. Th. III, 3 September 2005

Herziene Indonesich Reglement (H.I.R).

Herlien Budiono, *Notaris dan Kode Etiknya, Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia*, Medan, 30 Maret 2007 (Media Massa).

Kristi Poerwandari, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*, Depok: LPSP3 FP UI, 2005.

Lumban Tobing, G.H.S. 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.

Putri Wicaksono BR Surbakti, Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, Muhammad Sofyan Pulungan (2021). Pembatalan Akta Notariil Yang Dibuat Oleh Notaris Dilakukan Secara Tidak Sah Dan Melawan Hukum (Studi Kasus Di Kota Tangerang) Jurnal Hukum tora: 7(3): 340-354

R. Subekti. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*., Jakarta: Balai Pustaka, 2009.

Moeljatno, *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)*, Jakarta: Bumi Aksara, Cet- 24, 2005.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005)

Riduan Syahrani, 1998, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni

Sjaifurrahman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2006.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, cet 6, 2002

Valerine J.L. Kriekhoff, *Tanggung Jawab Profesi*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011

Tesis dan Jurnal Ilmiah

Jenifer Maria (2020). "Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris". *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol.4. No.4 November 2020, Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya.http://repository.ubaya.ac.id/38676/1/Jenifer%20Maria_Pembatalan%20Akta%20Notariil%20Oleh%20Notaris.pdf

Sendy Melinda, Gunawan Djajaputra (2021), "Pembuatan Akta Notaris Di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 6, No. 7 Juli 2021, Universitas Tarumanagara.<https://www.jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/3543/2287>

Lidya Christina Wardhani, S.H, (2017), "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta,<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8969/Lidya%20CW%20MKn%20UII.pdf?sequence=1&isAllowed=y> , Diakses pada hari Sabtu, 11 September 2021 Pukul 18.40 WIB

Ire Tanari Perangin Angin, (2017), "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Dibuat Dihadapannya (Studi Notaris Di Kecamatan Desa Baru Deli Serdang)", Tesis universitas Sumatera Utara Medan, <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/519/130200538.pdf?sequence=1&isAllowed=y> . Diakses pada hari Selasa, 17 Agustus 2021 pukul 18:30 WIB

JUSMAN, Andi Auliya, Sigid Riyanto, S.H., M.Si (2009), "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Notaris", Tesis Universitas Gadjah Mada, http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/42809 . Diakses pada hari Selasa, 17 Agustus 2021 pukul 18:30 WIB

Lupita Maxellia(2013), "Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Prespektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, <https://media.neliti.com/media/publications/26563-ID-tinjauan-yuridis-tentang-kebatalan-dan-pembatalan-akta-notaris-dalam-prespektif.pdf> . Diakses pada hari Senin 23 Agustus 2021 pukul 23.46 WIB

Ashintar Sekar Bidari, SH, MH., "Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Otentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian", Fakultas Hukum-Universitas Surakarta, <https://media.neliti.com/media/publications/163569-ID-none.pdf> . Diakses pada hari Senin 23 Agustus 2021 pukul 23.46 WIB

Cipto Soenaryo1 (2020), "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelayanan kepada Publik Sesuai dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang", Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, <https://mkn.usu.ac.id/images/8.pdf> . Diakses pada hari Senin 23 Agustus 2021 pukul 23.48 WIB

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 664/Pdt.G/2019/PN.Tng