

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS AKTA YANG TIDAK
MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN
(Studi tentang Gugatan Pembatalan Akta pada Putusan Mahkamah Agung
Nomor 3390 K/Pdt/2015)**

TESIS



OLEH:

SEKAR AYU AMILUHUR PRIAJI, S.H.

18921074

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2022



TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS AKTA YANG TIDAK MENERAPKAN PRINSIP
KEHATI-HATIAN
(Studi tentang Gugatan Pembatalan Akta pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390
K/Pdt/2015)

Oleh:

Nama : Sekar Ayu Amiluhur Priaji, S.H.
NIM : 18921074
BKU : Kenotariatan

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS
pada hari Kamis tanggal 29 September 2022.

Pembimbing 1

Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.

Yogyakarta, 11-10-2022

Pembimbing 2

Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 20-10-2022

Penguji

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 11-10-2022

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“never give up because beautiful things can be born from misery”–unknown

“ketahuilah bahwa kemenangan bersama kesabaran, kelapangan bersama kesempitan, dan kesulitan bersama kemudahan” - HR. Tirmidzi



Tesis ini dipersembahkan kepada:

*Kedua Orang Tua yang selalu memberikan doa, cinta,
kasih sayang, dan dukungan;
Dosen dan Guru yang telah memberikan bekal ilmu;
Keluarga Besar dan Sahabat yang selalu menemani;
Almamaterter cinta, Universitas Islam Indonesia.*

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : SEKAR AYU AMILUHUR PRIAJI, S.H.
No. Mahasiswa : 18921074

adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

"TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS AKTA YANG TIDAK MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (Studi tentang Gugatan Pembatalan Akta pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015)"

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah (plagiat)".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 2 September 2022


SEKAR AYU AMILUHUR PRIAJI, S.H.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum warohmatullahi wabarokaatuh

Alhamdulillahillobbil'aalamiin Puji syukur kehadiran Allah *subhanahu wata'ala*, atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, motivasi, dan dorongan dari banyak pihak. Oleh karena itu, perkenankan Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya, utamanya kepada:

1. Allah *subhanahu wata'ala*, yang telah memberikan kehidupan bagi umat manusia, menciptakan bumi beserta isinya, serta memberikan karunia dan kehidupan yang cukup bagi Penulis.
2. Rasullulah SAW yang telah mengantarkan umat manusia dari dunia yang gelap gulita menuju dunia yang terang benderang.
3. Kedua orang tua terkasih yang selalu mendukung, memberikan motivasi, memberikan kekuatan secara lahir dan batin, dan yang selalu mencintai Penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H, dan Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Penulis yang memberikan bimbingan, arahan, dan segala nasihatnya kepada Penulis.
7. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas ilmu yang diberikan selama Penulis menuntut ilmu di kampus perjuangan ini.

8. Sahabat dan teman-teman yang selalu memberikan dukungan.
9. Teman-teman Penulis di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan10 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang sudah memberikan dukungan kepada penulis dan waktu kebersamaan selama kuliah.
10. Semua pihak yang telah ikut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Semoga mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Semoga segala doa, dukungan, bantuan serta semangat yang diberikan kepada Penulis, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi Penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikumwarohmatullohiwabarokaatuh

Yogyakarta,

Penulis,

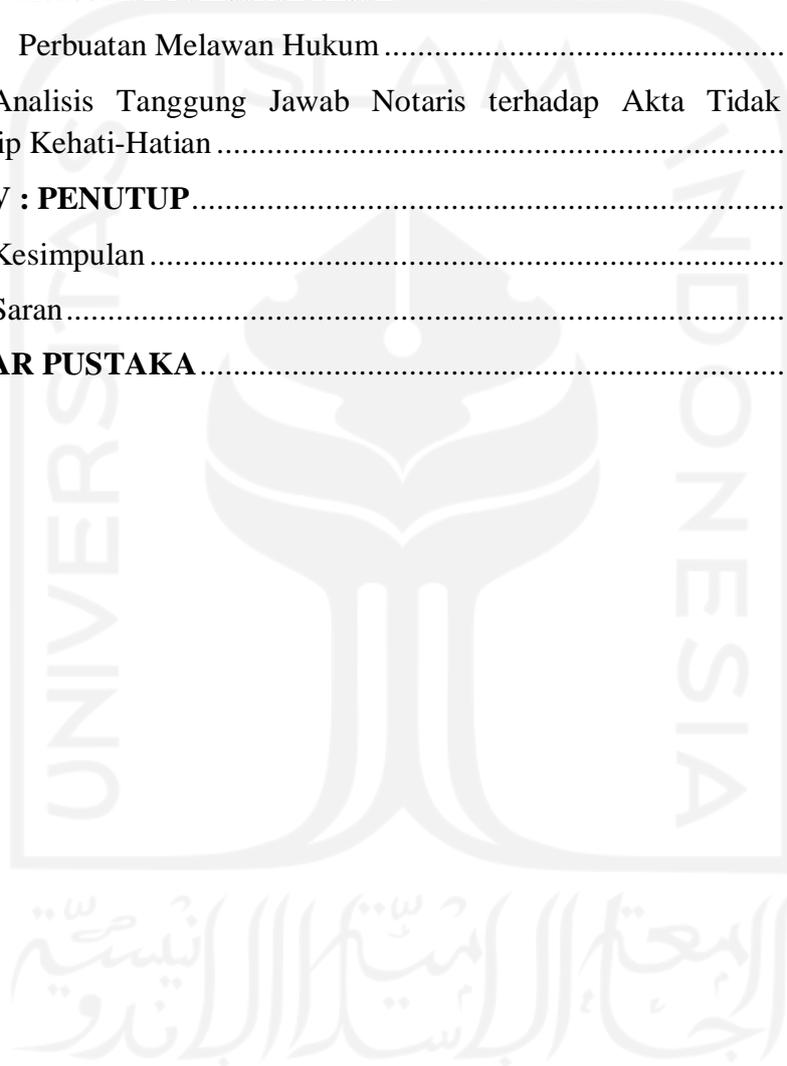
SEKAR AYU AMILUHUR PRIAJI, SH.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	8
F. Kerangka Teori	12
1. Asas Kehati-hatian	12
2. Teori Pertanggungjawaban	14
G. Metode Penelitian	16
1. Jenis Penelitian	16
2. Objek dan Subjek Penelitian	16
3. Data Penelitian	17
4. Teknik Pengumpulan Data	18
5. Pendekatan Penelitian	18
6. Analisis Data	19
7. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	19
BAB II : TINJAUAN TEORETIK TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS	21

DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA	21
A. Tinjauan tentang Notaris	21
1. Sejarah Perkembangan Notaris di Indonesia.....	21
2. Pengertian Notaris	23
3. Kewenangan Notaris.....	25
4. Kewajiban Notaris	27
5. Larangan Notaris	29
6. Pengawasan Notaris.....	30
B. Tinjauan tentang Akta Notaris	33
1. Pengertian dan Macam-Macam Akta	33
2. Kekuatan Mengikatnya Akta.....	36
3. Macam-Macam Akta yang Dilarang.....	37
4. Batalnya Akta Notaris.....	38
5. Kekuatan Pembuktian Akta dalam Putusan Pengadilan	40
C. Tinjauan tentang Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta	42
1. Tanggung Jawab secara Perdata.....	42
2. Tanggung Jawab secara Pidana	43
3. Tanggung Jawab secara Administratif.....	45
4. Tanggung Jawab secara Etis	47
5. Tanggung Jawab secara Sosial	47
D. Tinjauan tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta	48
1. Pengertian tentang Prinsip Kehatian-Hatian Notaris.....	48
2. Penerapan Prinsip Kehati-HatianNotari dalam Pembuatan Akta.....	49
BAB III : ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PRINSIP	
KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA.....	53
A. Deskripsi Umum tentang Pembatalan Akta oleh Pengadilan	53
1. Gambaran KasusPosisi.....	53
2. PertimbanganMajelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dalam Putusan Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg	57
3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Nomor 551/PDT/2014/PT.SBY	59

4. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3390 K/Pdt/2015	61
B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Akta yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian	68
1. Keabsahan Surat Kuasa.....	68
2. Keabsahan Pemberian Hibah.....	70
3. Perbuatan Melawan Hukum	73
C. Analisis Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian	75
BAB IV : PENUTUP	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	86



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim dan menganalisis tanggung jawab Notaris atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dengan rumusan masalah *Pertama*: Apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015, *Kedua*: Bagaimana tanggung jawab notaris atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Kualitatif. Data penelitian diperoleh dengan cara studi pustaka dan dokumen. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis yuridis. Hasil penelitian ini menunjukkan, *pertama*: Akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 merupakan akta hibah, yang dibuat dengan dasar surat kuasa. Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa pada surat kuasa, penerima kuasa telah melanggar Pasal 1792 KUHPperdata, Pasal 1678 KUHPperdata, Pasal 1320 KUHPperdata. Perikatan dianggap tidak ada atau tidak pernah lahir, dan dasar serta proses dalam pembuatan akta hibah sudah cacat sehingga akta hibah yang dibuat batal demi hukum. *kedua*: pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang dibuat tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian merupakan tanggung jawab moral, tetapi dapat dilihat dari perbuatan hukumnya terlebih dahulu. Apabila kesalahan dari pihak penghadap seperti dokumen atau keterangan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, notaris seharusnya tidak bertanggung jawab akan hal itu karena itu merupakan tanggung jawab penghadap sendiri.

Kata-kata Kunci: Notaris; Prinsip kehati-hatian; Akta

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jabatan Notaris hadir di Indonesia pada awal abad ke-17 bersamaan dengan hadirnya Verenigde Oostindische Compagnie (VOC). Jan Pieterszoon Coen pada saat itu menjabat sebagai Gubernur Jendral di Jakarta antara tahun 1671 sampai tahun 1679. Pada pertengahan tahun 1620 diangkatlah Melchior Kerchem seorang Sekretaris College van Schepenen (urusan perkapalan kota) di Jakarta untuk merangkap sebagai notaris berkedudukan di Jakarta yang disebut dengan Notarium Publicum.¹ Melchior Kerchem sebagai notaris dalam surat pengangkatannya yaitu melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*), dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kotapraja.²

Payung hukum Jabatan Notaris dalam menjalankan dan melaksanakan tugas jabatannya di Indonesia saat ini berdasar pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang disahkan pada tanggal 15 Januari 2014 selanjutnya akan ditulis UUJN. Pasal 1 angka 1 UUJN mendefinisikan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasar undang-undang lainnya. UUJN memuat ketentuan-ketentuan yang terkait dengan kewajiban notaris dalam menjalankan dan melaksanakan tugas jabatannya tercantum pada

¹Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hlm 6.

²R, Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 182, hlm 23.

Pasal 16, larangan atau hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh notaris dalam menjalankan dan melaksanakan tugas jabatannya pada Pasal 17 dan Pasal 52, dan yang menjadi wewenang dari notaris terdapat pada Pasal 15. Pada Pasal 15 angka 1 memuat mengenai wewenang notaris yaitu notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan/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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 15 angka 1 UUJN menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik, pengertian akta autentik sendiri tercantum pada Pasal 1868 KUHPerdara yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan bahwa Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang yang ditetapkan oleh Undang-Undang ini.³

Pada Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu

³Ida Bagus PramaningratPanuaba, I wayanParsa, I Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, Volume 3 No.1, 2018, hlm 67.

tentang hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun.⁴ PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan dalam Undang-Undang tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berbeda dengan Notaris yakni sebagai pejabat umum yang diebut dan diatur berdasarkan Undang-Undang.⁵ PPAT diberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, yakni memberikan pelayanan umum kepada masyarakat untuk pembuatan akta autentik dalam bidang pertanahan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum. Perbuatan hukum PPAT yang dimaksudkan adalah mengenai perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah dan memberikan suatu hak baru atas tanah, di mana hal tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli dan hibah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli. Hal tersebut tertuang di dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan.⁶

Akta Notaris/PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang

⁴Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm 61.

⁵Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBangPressindo, Yogyakarta, 2011, hlm 46.

⁶Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994, hlm 13.

kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁷ Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak boleh dibuat secara sembarangan baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatan akta. Akta Notaris/PPAT merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya, maka syarat sahnya suatu perjanjian wajib untuk dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yakni:

1. 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.
2. 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.

Notaris/PPAT dalam membuat akta harus menerapkan asas-asas hukum guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta Notaris/PPAT dapat dijadikan alat bukti sebagaimana tercantum pada Pasal 1870 KUHPerdara. Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Notaris/PPAT harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak dengan seksama serta melihat hal-hal yang akan dituangkan ke dalam akta apakah

⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 507.

wajar atau tidak.⁸ Keputusan tersebut harus disampaikan dan dijelaskan kepada para pihak. Seluruh keputusan harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari. Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris/PPAT harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak atau para penghadap.⁹

Pada proses peradilan perdata, sudah menjadi hal yang lumrah ketika Notaris/PPAT berkedudukan sebagai tergugat maupun turut tergugat yang terkesan sebagai upaya yang dipaksakan. Akta Notariil khususnya *Partij Actedi* mana Notaris tidak diperkenankan terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta yang disahkannya sesuai Undang-Undang yang berlaku. Notaris/PPAT terlibat hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya mengesahkan akta tersebut.¹⁰ Secara *ex officio* hakim tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT apabila tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak menjadi permintaan.¹¹

Pada kehidupan bermasyarakat telah terjadi sengketa karena notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Terjadi sengketa atas tanah yang telah masuk ke ranah hukum hingga sampai ke Putusan Mahkamah Agung. Kasus yang akan dikaji ini bermula pada 6 Juni 2011

⁸Hartanti Sulihandari, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm 87.

⁹*Ibid*, hlm 88.

¹⁰Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*, 2008, hlm 52.

¹¹Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm 126.

Tuan Hardi memberikan surat kuasa khusus kepada istrinya Nyonya Fransisca untuk menyewakan dan/atau menjual sebidang tanah Hak Guna Bangunan milik Tuan Hardi, pembuatan surat kuasa tersebut diartikan perlu karena adanya pemisahan harta diantara Tuan Hardi dan Nyonya Fransisca. Akan tetapi atas dasar surat kuasa khusus tersebut Nyonya Fransisca tidak menyewakan dan/atau menjual sebidang tanah tersebut, tetapi Nyonya Fransisca menghibahkan tanah tersebut kepada kedua anaknya dari pernikahan sebelumnya. Hibah tersebut dilakukan dihadapan notaris tanpa kehadiran Tuan Hardi dan hanya berdasarkan pada surat kuasa khusus tersebut dan telah dilakukan balik nama.

Pada bulan Oktober 2011, Tuan Hardi bermaksud untuk mengambil aset miliknya yang dikuasakan pada Nyonya Fransisca, akan tetapi Tuan Hardi baru mengetahui bahwa aset tersebut telah beralih kepemilikannya kepada kedua anak tirinya dan Tuan Hardi tidak pernah merasa mendandatanganiapapun mengenai peralihan aset tersebut. Pada kasus ini notaris yang membuat akta hibah tersebut menyatakan dasar dilakukan hibah tersebut adalah surat kuasa khusus.

Berdasarkan uraian di atas, dalam tesis ini akan dibahas mengenai bagaimana akibat hukum terhadap akta notaris dan tanggung jawab notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga akta dibatalkan oleh pengadilan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang akan ditelaah lebih lanjut sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 dalam membatalkan perkara tersebut.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab Notaris atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan penelitian adalah hasil atau temuan yang akan disumbangkan dari penelitian. Manfaat atau kegunaan penelitian dapat berupa manfaat teoretis maupun praktis.

Secara teoretis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Kenotariatan.

Secara praktis, penelitian diharapkan bermanfaat untuk:

- a. Sebagai bahan masukan dan saran kepada penyangdang Profesi Notaris di Kota Yogyakarta agar lebih cermat lagi dalam mengenal para penghadap yang hadir untuk membuat suatu akta otentik.

- b. Memberikan informasi bagi pembaca dan calon notaris yang ingin mengetahui lebih jauh mengenai ketentuan-ketentuan dan pertanggung jawaban seorang notaris jika tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Untuk menghindari duplikasi penulisan, peneliti telah melakukan penelusuran kepustakaan terhadap kajian-kajian sebelumnya atas topik dan permasalahan yang berdekatan. Penelusuran kepustakaan tersebut juga untuk mengetahui sampai sejauh mana topik dan permasalahan tersebut dilakukan kajian sebelumnya. Hasil penelusuran tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Helen Tanzil (tesis tahun 2020, Universitas Sriwijaya Palembang) yang berjudul *Urgensi Asas Kehati-Hatian Bagi Notaris Untuk Menghindari Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta*.¹² Di dalam penelitiannya, Helen menitik beratkan mengenai aturan hukum yang mengatur penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, akibat hukum tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian, dan penerapan prinsip kehati-hatian bagi notaris di kemudian hari. Pada karya ini baik peneliti dan Helen sama-sama mengkaji mengenai penerapan prinsip kehati-hatian pada notaris. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 dan tanggung jawab notaris/PPAT atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

¹²Helen Tanzil, "Urgensi Asas Kehati-Hatian Bagi Notaris Untuk Menghindari Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta", *Tesis*, Universitas Sriwijaya Palembang (2020).

2. Penelitian oleh Lidya Christina Wardhani (tesis tahun 2017, Universitas Islam Indonesia) yang berjudul *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*.¹³ Di dalam penelitiannya, Lidya menitik beratkan mengenai pertanggung jawaban notaris/ppat dan akibat hukum atas akta yang dibatalkan oleh pengadilan. Pada penelitian ini disimpulkan bahwa notaris/ppat dapat bertanggung jawab baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Akibat hukum bagi notaris/ppat ketika akta dibatalkan oleh pengadilan adalah batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau tergradasi kekuatan pembuktiannya. Pada karya ini baik peneliti dan Lidya sama-sama mengkaji mengenai pembatalan akta oleh pengadilan. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 dan tanggung jawab notaris/PPAT atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.
3. Penelitian oleh Fikri Ariesta Rahman (tesis tahun 2018 , Universitas Islam Indonesia) yang berjudul *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*.¹⁴ Di dalam penelitiannya, Fikri menitik beratkan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam mengenal para penghadap dan akibat hukum tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam mengenal para penghadap. Pada karya ini baik peneliti dan Fikri sama-sama mengkaji mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris

¹³Lidya Christina Wardhani, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan", *Jurnal Ilmiah LexRenaissance*, Volume 2 No.1, 2018

¹⁴Fikri Ariesta Rahman, "*Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*", Tesis, Universitas Islam Indonesia (2018).

dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015.

4. Penelitian oleh Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa dan I Gusti Ketut Ariawan (jurnal tahun 2018, Universitas Udayana) yang berjudul *Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*.¹⁵ Di dalam penelitiannya, Ida Bagus dkk menitik beratkan mengenai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik dan akibat hukum terhadap akta notaris yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu. Pada karya ini baik peneliti dan Ida Bagus dkk sama-sama mengkaji mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015.
5. Penelitian oleh Zuliana Maro Batubara (tesis tahun 2011, Universitas Sumatera Utara) yang berjudul *Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan)*.¹⁶ Di dalam penelitiannya, Zuliana menitik beratkan pada pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang dibatalkan di pengadilan. Pada karya ini baik peneliti dan Zuliana sama-sama mengkaji mengenai pembatalan akta notaris oleh pengadilan. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti

¹⁵Ida Bagus Pramaningrat Panuaba, *Op. Cit*, hlm 59.

¹⁶Zuliana Maro Batubara, "*Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan)*.", Tesis, Universitas Sumatera Utara (2011).

memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 dan tanggung jawab notaris/PPAT atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

6. Penelitian oleh Sam Dwi Zulkarnaen (tesis tahun 2008, Universitas Indonesia) yang berjudul *Prinsip Kehati-hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Melaksanakan Jabatannya*.¹⁷ Di dalam penelitiannya, Sam menitik beratkan pada penerapan prinsip kehati-hatian pada notaris sebagai pejabat umum dan akibat hukum apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Pada karya ini baik peneliti dan Sam sama-sama mengkaji mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 dan tanggung jawab notaris/PPAT atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.
7. Penelitian oleh Ahmad Matori Azzam Lubis (tesis tahun 2019 , Universitas Islam Indonesia) yang berjudul *Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan*.¹⁸ Di dalam penelitiannya, Azzam menitik beratkan pada penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan hak tanggungan dan tanggung jawab ppat dalam pembuatan hak tanggungan yang tidak terpenuhi syarat formilnya. Pada karya ini baik peneliti dan Azzam sama-sama mengkaji mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris

¹⁷ Sam Dwi Zulkarnaen, "*Prinsip Kehati-hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Melaksanakan Jabatannya*.", Tesis, Universitas Indonesia (2008).

¹⁸ Ahmad Matori Azzam Lubis, "*Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan*", Tesis, Universitas Islam Indonesia (2019).

dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Terdapat titik perbedaan di mana dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada dasar majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 dan tanggung jawab notaris/PPAT atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

F. Kerangka Teori

1. Asas Kehati-hatian

Permasalahan hukum pidana sering timbul dalam praktik kenotariatan, dikarenakan kurangnya sikap kehati-hatian Notaris/PPAT membuat akta autentik baik mengenai data para pihak maupun obyek untuk membuat akta autentik sehingga sering terjadi kejahatan seperti dokumen palsu atau keterangan palsu. Kehati-hatian berasal dari kata hati-hati (*prudent*) yang erat dengan fungsi pengawasan. Prudent juga dapat diartikan bijaksana. Apabila dilihat dari prinsip kehati-hatian dapat diartikan suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati guna melindungi apa yang dipercayakan kepadanya.¹⁹

Notaris dalam melakukan suatu tindakan terkait dengan tugas dan jabatannya harus senantiasa bertindak dengan hati-hati sebelum mengambil keputusan, serta harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁰ Pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan

¹⁹Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 27.

²⁰M Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017, hlm. 38-39.

menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Bunyi pasal tersebut belum menjelaskan kewajiban dan contoh tindakan saksama notaris dalam membuat akta autentik, sehingga yang dimaksudkan dengan bertindak saksama belum jelas dan menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu notaris dalam bertindak harus lebih berhati-hati, cermat, dan teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan para pihak serta meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹

Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar untuk notaris bertindak dalam pembuatan akta. Apabila notaris kurang teliti atau mengabaikan fakta-fakta penting berarti notaris dalam bertindak tidak hati-hati. Asas kehati-hatian ini merupakan aplikasi dari Pasal 16 ayat 1 huruf a yang menyatakan bahwa dalam menjalankan suatu jabatannya notaris wajib bertindak dengan saksama. Asas penting dalam menjalankan fungsi dan jabatan notaris salah satunya adalah asas kehati-hatian guna melindungi kepentingan para pihak, selain itu tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian pada notaris agar dalam bertindak selalu dalam rambu-rambu yang benar. Aplikasi dari pelaksanaan asas kehati-hatian dalam pembuatan akta yakni:

- a. Notaris wajib melakukan pengenalan terhadap para pihak berdasarkan identitas yang diperlihatkan.
- b. Notaris wajib menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati kehendak para pihak.

²¹*Ibid.*, hlm.38-39

- c. Memeriksa dokumen atau bukti yang berkaitan dengan kehendak para pihak.
- d. Notaris wajib memberikan saran untuk memenuhi kehendak para pihak dengan memberikan kerangka atau gambaran suatu akta terkait kehendak para pihak.
- e. Memenuhi persyaratan administratif pembuatan akta notaris seperti membacakan akta kepada para pihak, meminta tanda tangan para pihak serta saksi, memberikan salinan akta kepada para pihak.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan jabatannya.

2. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggung jawaban dapat di istilahkan ke dalam dua bentuk menurut kamus hukum, yakni:

- a. *Liability* didefinisikan menunjuk hak dan kewajiban yang memiliki makna yang paling komprehensif, meliputi setiap karakter resiko dan atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin.²²
- b. *Responsibility* yakni hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan. Kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan dan memperbaiki atau sebaliknya memberikan ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.²³

²²Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm. 335-337.

²³*Ibid*, hlm. 338.

Tanggung jawab merupakan suatu akibat lebih lanjut dari peranan baik berupa hak maupun kewajiban atau kekuasaan. Secara umum tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu.²⁴ Pertanggungjawaban merupakan sikap atau tindakan untuk menanggung akibat dari segala perbuatan sikap yang dilakukan menanggung segala resiko maupun konsekuensi. Pada dasarnya notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya berdasarkan tuntutan adanya perbuatan melanggar hukum, artinya walaupun notaris hanya memenuhi keinginan para pihak bukan berarti notaris tidak melakukan perbuatan bertentangan dengan hukum. Notaris dapat bertanggungjawab atas pidana, perdata maupun administratif sesuai dengan pelanggaran ataupun kelalaiannya. Tolak ukur untuk menentukan pertanggungjawaban harus adanya unsur yang tegas ataupun yang dilarang dalam Pasal 17 UUJN.²⁵

Pertanggungjawaban notaris dapat dibedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan kesalahan (basedonfault) dan pertanggungjawaban mutlak (absoluteresponbility), dimana tanggung jawab mutlak yaitu sesuatu perbuatan yang menimbulkan akibat yang merugikan dan ada hubungan perbuatannya dengan akibatnya. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memiliki tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam pembuatan akta.

²⁴Yulis Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 9.

²⁵*Ibid*, hlm. 49.

Ruang lingkup tanggung jawab notaris dapat dibedakan menjadi 4 (empat) berdasarkan kebenaran materiil, yaitu:²⁶

- a. Notaris bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.
- b. Notaris bertanggung jawab secara pidana terhadap kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.
- c. Notaris bertanggung jawab secara peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.
- d. Notaris bertanggung jawab dalam melaksanakan tugas dan jabatannya berdasarkan kode etik.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Hal ini didasarkan pada argumentasi bahwa obyek yang diteliti adalah norma hukum dalam bentuk putusan pengadilan dan regulasi yang terkait dengan permasalahan penelitian.

2. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Objek pada penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 tentang pembatalan akta notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya

²⁶Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003

berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

b. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah Notaris Kota Yogyakarta dan Majelis Pengawas Daerah Yogyakarta.

3. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:²⁷

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Kode Etik Notaris

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis. Meliputi literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian seperti buku-buku hukum, tesis, maupun jurnal yang mengulas tentang permasalahan penerapan prinsip kehati-hatian notaris.

²⁷Asri Wijayanti, *Strategi Penelitian Hukum*, Bandung, Lubuk Agung, 2011, hlm. 106.

- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang dapat melengkapi sumber bagi penelitian ini seperti kamus, internet, dan ensiklopedia hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka dan dokumen. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji peraturan perundang-undangan, serta buku-buku literatur hukum, jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²⁸

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitin yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statueapproach*) yakni pendekatan yang meneliti aturan perundang-undangan dan regulasi yang menjadi fokus penelitian untuk menelaah kesesuaian undang-undang satu dengan undang-undang lainnya.²⁹
- b. Pendekatan kasus (*caseapproach*) yakni pendekatan yang digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan untuk memperoleh gambaran terhadap penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum.

²⁸M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2021, hlm 145

²⁹M. Syamsudin, *Op. Cit*, hlm 83.

6. Analisis Data

Dalam melakukan pengolahan dan analisis data, penulis terlebih dahulu melakukan kajian dan identifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian diolah sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan oleh pembaca. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yang mana bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan sebagai norma hukum positif.

Dari data yang diperoleh, penulis akan mencocokkan dan menganalisis data dengan peraturan yang berlaku sehingga memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian. Hal ini dilakukan guna memperoleh gambaran bagaimana penerapan peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam pelaksanaan tugas dan jabatan notaris serta meninjau apakah seluruh peraturan telah dipatuhi atau belum.

7. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Dalam menyusun gagasan-gagasan menjadi tulisan ilmiah akademik yang utuh dan sistematis, sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yakni bab 1 berisi pendahuluan; bab 2 berisi kajian teoretik mengenai notaris dan prinsip kehati-hatian pada notaris; bab 3 berisi hasil penelitian mengenai kajian Putusan Pengadilan; dan bab 4 penutup berisi simpulan dan saran terhadap hasil penelitian.

BAB 1 pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penulisan, tinjauan pustaka, metode penulisan, dan sistematika pembahasan. Bab 1 merupakan awal dari pemaparan dari penelitian.

BAB 2 memuat tentang tinjauan notaris, pengertian mengenai akta notaris, tinjauan mengenai asas kehati-hatian notaris, pengertian tanggung jawab notaris. Bab ini berisi kajian normatif mengenai tanggung jawab notaris karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian notaris.

BAB 3 memuat mengenai penerapan prinsip kehati-hatian notaris dan tanggung jawab notaris terhadap akta yang tidak diterapkan prinsip kehati-hatian notaris. Bab ini memaparkan pembahasan mengenai gambaran umum penerapan prinsip kehati-hatian notaris dan bagaimana tanggung jawab yang diberikan oleh notaris.

BAB 4 memuat kesimpulan dari bab-bab sebelumnya serta saran atas penelitian yang telah dilakukan oleh penulis.

BAB II

TINJAUAN TEORETIK TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA

A. Tinjauan tentang Notaris

1. Sejarah Perkembangan Notaris di Indonesia

Perkembangan notaris pada zaman romawi kuno diperkirakan hidup pada masa Cicero.³⁰ Notaris pada zaman romawi disebut notarius, nama tersebut diberikan kepada orang-orang yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat seperti stenograaf.³¹ Pada zaman dahulu seni tulis menulis sudah berkembang, dan bagi kalangan yang tidak menguasai seni tulis menulis maka membutuhkan orang-orang dengan keahlian dalam bidang tersebut. *Scribae* merupakan julukan yang diberikan untuk mereka para ahli menulis. Kebutuhan akan para ahli menulis maka ruang lingkup *scribae* semakin luas, kemudian dikenal dengan notaris yang kesibukannya ditujukan untuk menafsirkan undang-undang yang diterapkan pada kontrak-kontrak, surat wasiat, dan perbuatan lain dari pihak-pihak yang kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan.³²

Lembaga notaris yang berkembang di Indonesia saat ini berawal dari Negara Italia pada abad ke 11 sebelum masehi, karena saat itu Italia menjadi pusat perdagangan. Pada saat itu notaris dikenal dengan nama

³⁰Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 17.

³¹Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm. 4.

³²Muhammad Adam, *Asal Usul dan Sejarah Akta Notarial*, CV. Sinar Baru, Bandung, 1985, hlm. 1-2.

latijnenotariaat yang memiliki ciri dan karakteristik yang tercermin dalam lembaga notaris dan diangkat oleh penguasa umum dan bertugas untuk masyarakat serta menerima uang jasa (honorarium) dari masyarakat.³³

Pada tahun 1860 Pemerintah Belanda menyesuaikan peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda. Pengganti dari peraturan-peraturan yang lama diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*).³⁴ *Notaris Reglement* dikenal sebagai Peraturan Jabatan Notaris setelah Indonesia merdeka.³⁵ Pada tahun 1954 keluar dan berlaku Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang wakil notaris dan wakil notaris sementara sebagaimana diumumkan dalam Lembaran Negara 1954 nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700.³⁶

Pada tahun 2004 Peraturan Jabatan Notaris dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman sehingga terbit Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau yang dikenal sebagai UUJN Lama. Setelah sepuluh tahun tepatnya tahun 2014, UUJN Lama diubah mengikuti sesuai perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan undang-undang inilah yang menjadi dasar hukum Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.

³³G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm.3.

³⁴*Ibid*, hlm. 10-11.

³⁵Rudi Indrajaya, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, 2020, hlm. 10.

³⁶*Ibid*

2. Pengertian Notaris

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia notaris adalah orang yang ditunjuk oleh Departemen Kehakiman (sekarang menjadi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia) dan diberi kuasa untuk mengesahkan berbagai surat perjanjian, akta, dan lain sebagainya. Pada bahasa Inggris notaris disebut dengan notary, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan van notaris yang memiliki peran penting pada bidang hukum perdata karena berkedudukan sebagai pejabat publik, yang berwenang menghasilkan akta.³⁷

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN atau undang-undang lainnya. Notaris adalah Pejabat Umum (*OpenbareAmbtenaren*) sangat berkaitan dengan wewenang dan kewajiban dalam membuat akta-akta autentik.³⁸ Pasal 2 angka 1 UUJN memuat bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, pada Pasal 3 UUJN menyatakan bahwa untuk menjadi notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUJN terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Betakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berumur minimal 27 (dua puluh tujuh) tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani

³⁷Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoriti, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo, Jakarta, 2015, hlm. 33.

³⁸Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Surabaya, 2011, hlm. 62.

- e. Memiliki ijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan
- f. Telah menjalani magang di kantor notaris paling sedikit 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
- g. Tidak berstatus sebagai pejabat negara, pegawai negeri, advokat, dan atau tidak sedang memegang jabatan lain yang dilarang oleh undang-undang untuk dirangkap dengan jabatan notaris
- h. Tidak pernah dijatuhi hukum pidana penjara berdasar keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap karena telah melakukan tindak pidana dengan ancaman pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Notaris memiliki peran yang penting bagi masyarakat, yakni sebagai sosok yang memiliki kewenangan publik, sebagai penyuluh hukum, dan sebagai pemberi nasihat kepada masyarakat. Notaris memiliki 2 (dua) ciri dan sifat dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yakni:

- a. Tidak berpihak
- b. Memiliki kemandirian atau tidak ketergantungan

Kedua ciri tersebut telah melekat dan identik dengan perilaku notaris dalam menjalankan jabatannya. Notaris selaku pejabat umum hanyalah mengkonstatir atau merekam secara tertulis dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan dalam membuat perjanjian dan menuangkannya ke dalam akta autentik.

3. Kewenangan Notaris

Kewenangan atau wewenang yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan suatu hal yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai jabatan tersebut.³⁹ Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia, wewenang (*authority*) merupakan hak untuk memberikan perintah atau bertindak mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu yang dilakukan sesuai dengan yang diinginkan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan dalam hukum administrasi memiliki 3 (tiga) sumber, yakni:

- 1) Atribusi adalah pemberian wewenang baru pada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.
- 2) Delegasi adalah pemindahan atau pengalihan wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.
- 3) Mandat adalah bukan pemindahan atau pengalihan wewenang, tetapi karena yang memiliki wewenang berhalangan hadir.⁴⁰

Berdasarkan pada UUJN notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenangnya secara atribusi, karena wewenang yang ada pada notaris tersebut diciptakan serta diberikan oleh UUJN sendiri. Kewenangan notaris tercantum pada Pasal 15 UUJN yang dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

- 1) Kewenangan umum notaris

³⁹Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 77.

⁴⁰*Ibid*, hlm. 54

Kewenangan notaris dalam membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

- a) Tidak dikecualikan pada jabatan lain yang ditetapkan peraturan perundang-undangan
- b) Pada pembuatan akta autentik diharuskan sesuai dengan kehendak para pihak tetapi sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
- c) Subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

2) Kewenangan khusus notaris

Pada Pasal 15 ayat (2) UUJN mengatur mengenai kewenangan khusus notaris dalam melakukan perbuatan hukum tertentu, yaitu:

- a) Mengesahkan tanda tangan serta menetapkan tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan pada buku khusus
- b) Melakukan pembukuan dan mendaftarkan surat-surat di bawah tangan pada buku khusus.
- c) Membuat salinan dari surat-surat di bawah tangan yang memuat uraian dari surat-surat di bawah tangan tersebut.
- d) Mencocokkan dan melakukan pengesahan fotokopi dengan surat aslinya.
- e) Memberikan penyluhan hukum mengenai pembuatan akta.
- f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g) Membuat risalah lelang.

3) Kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan kewenangan yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*iusconstituendum*). Apabila notaris bertindak di luar kewenangan yang ditentukan, maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*), dan pihak yang merasa dirugikan oleh perbuatan notaris di luar kewenangan tersebut dapat mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan negeri.

4. Kewajiban Notaris

Kewajiban notaris selama menjalankan tugas dan jabatannya telah diatur pada Pasal 16 UUJN, yaitu:

- a. Bertindak jujur, amanah, mandiri, saksama, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta, dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta
- d. Mengeluarkan *grosse akta*, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali terdapat alasan lain untuk menolak
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak melebihi dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku maka dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya.
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris, dan
- n. Menerima magang notaris.

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib untuk ditaati dan dilakukan oleh notaris selama melaksanakan tugas dan jabatannya. Jika kewajiban tidak dilaksanakan atau dilanggar, maka notaris akan mendapatkan sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 84 UUJN.

Salah satu bagian dari sumpah jabatan notaris yakni notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan notaris sebagaimana pada Pasal 4 ayat (2) UUJN dan Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN. Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya kecuali undang-undang menentukan lain. Kewajiban ingkar notaris melekat pada jabatan notaris, yang mana kewajiban ini mutlak untuk dilaksanakan oleh notaris kecuali terdapat undang-undang yang dapat menggugurkan kewajiban ingkar tersebut.

1. Larangan Notaris

Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang untuk dilakukan oleh notaris selama melaksanakan tugas dan jabatannya. Larangan notaris dalam menjalankan jabatannya tercantum dalam Pasal 17 UUJN, yang terdiri dari:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri
- d. Merangkap sebagai jabatan sebagai pejabat negara
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat

- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha swasta
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan notaris.
- h. Menjadi notaris pengganti
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan, yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

2. Pengawasan Notaris

Pada UUJN organisasi notaris diatur pada Pasal 82 dan 83. Pasal 82 UUJN mengatur sebagai berikut:

- a. Notaris berhimpun pada suatu organisasi.
- b. Tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga organisasi.

Pasal 83 UUJN mengatur ketentuan tentang organisasi sebagai berikut:

- a. Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris
- b. Organisasi Notaris memiliki buku daftar anggota dan salinannya disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pengawas.

Sebelum UUJN diberlakukan, pemeriksaan serta pengawasan dan penjatuhan sanksi terhadap notaris dilakukan oleh badan peradilan yang ada sebagaimana diatur dalam pasal 140 *ReglementopdeRechtelijkeOrganisatieenHer Der Justitie*(Stbl. 1847 No.23), pasal 96 *ReglementBuitengewesten*, pasal 3 *OrdonantieBuitengerechtelijkeVerrichtingen* – Lembaran Negara 1946 Nomor

135, dan Pasal 50 PJN. Pengawasan terhadap notaris dilakukan oleh Peradilan Umum dan Mahkamah Agung.⁴¹

Pengawasan pada notaris dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris yang memiliki tugas untuk mengawasi perilaku serta pelaksanaan jabatan notaris. Majelis ini dibentuk oleh Menteri dan mempunyai anggota sebanyak 9 (sembilan) orang yang terdiri dari unsur Pemerintah, Organisasi Notaris, dan ahli atau akademisi masing-masing sebanyak 3 (tiga) orang. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud terdiri atas:

- a. Majelis Pengawas Daerah
- b. Majelis Pengawas Wilayah
- c. Majelis Pengawas Pusat

Kewenangan untuk melaksanakan pembinaan notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris yang berada dalam penyimpanan notaris adalah Majelis Kehormatan Notaris.⁴² Pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris terdiri dari:

- a. Majelis Kehormatan Notaris Pusat yang berkedudukan di ibu kota Negara Republik Indonesia
- b. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah yang berkedudukan di ibu kota provinsi

⁴¹Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 169-170.

⁴²Rudi Inrajaya, *Op. Cit.*, hlm. 67.

Penegakan kode etik agar notaris dalam memangku dan menjalankan tugas dan jabatan sebagai pejabat umum, tidak melakukan pelanggaran, atau penyelewengan diatur oleh Dewan Kehormatan Notaris. Pada Pasal 12 Perubahan Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kongres Luar Biasa INI Banten 29-30 Mei 2015, disebutkan bahwa:⁴³

- a. Dewan Kehormatan mewakili Perkumpulan dalam hal pembinaan, pengawasan, dan pemberian sanksi dalam penegakan Kode Etik Notaris.
- b. Dewan Kehormatan memiliki tugas dan kewenangan untuk:
 - 1) melakukan bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam penegakan dan menjunjung tinggi Kode Etik Notaris
 - 2) memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris;
 - 3) memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas dan/atau Majelis Kehormatan Notaris atas dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris dan jabatan Notaris;
 - 4) melakukan koordinasi, komunikasi, dan berhubungan secara langsung kepada anggota maupun pihak-pihak yang berhubungan dengan pelaksanaan dan penegakan Kode Etik Notaris;
 - 5) membuat peraturan dalam rangka penegakan Kode Etik Notaris bersama sama dengan Pengurus Pusat.

⁴³*Ibid*, hlm 68.

- c. Dewan Kehormatan terdiri dari beberapa orang anggota yang dipilih dari Anggota Biasa, yang berdedikasi tinggi dan loyal terhadap Perkumpulan, berkepribadian baik, arif dan bijaksana, sehingga dapat menjadi panutan bagi anggota dan diangkat oleh Kongres untuk masa jabatan yang sama dengan masa jabatan kepengurusan.
- d. Dewan Kehormatan terdiri dari:
 - 1) Dewan Kehormatan Pusat adalah Dewan Kehormatan pada tingkat Pusat;
 - 2) Dewan Kehormatan Wilayah adalah Dewan Kehormatan pada tingkat Provinsi;
 - 3) Dewan Kehormatan Daerah adalah Dewan Kehormatan pada tingkat Kabupaten/Kota.
- e. Tata cara pencalonan, pemilihan, dan berakhirnya keanggotaan Anggota Dewan Kehormatan Pusat, Dewan Kehormatan Wilayah, dan Dewan Kehormatan Daerah diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga.

B. Tinjauan tentang Akta Notaris

1. Pengertian dan Macam-Macam Akta

Akta merupakan bentuk jamak dari actum, suatu kata yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan.⁴⁴ Akta adalah surat yang ditandatangani,

⁴⁴R.Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1990, hlm. 9.

yang memuat peristiwa yang menjadi dasar atas suatu hak atau perikatan, yang dibuat dengan sengaja untuk pembuktian.⁴⁵

Pasal 1867 KUHPerdara mengemukakan terdapat 2 (dua) jenis akta yang dikenal, yaitu:

a. Akta Autentik

Akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu dimana tempat akta itu dibuat.

d. Akta dibawah tangan

Akta yang dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan pejabat yang berwenang

Pada Pasal 1868 memberikan batasan unsur tentang akta autentik yaitu:

- a. Akta harus dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum
- b. Akta harus dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan akta itu dibuat, harus memiliki wewenang dalam membuat akta.

Akta autentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna, apabila di dalam akta tersebut memiliki unsur-unsur yakni tulisan, saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah. Perbedaan akta autentik dan akta dibawah tangan adalah:⁴⁶

- a. Akta autentik memiliki tanggal pasti, sedangkan akta dibawah tangan tidak selalu demikian.

⁴⁵SudiknoMertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm. 120.

⁴⁶G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1998, hlm. 54.

- b. Akta autentik memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.
- c. Kemungkinan hilangnya akta dibawah tangan lebih besar dari pada akta autentik.

Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan bentuk serta tata cara yang ditetapkan oleh UUJN. Akta notaris merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHPerdara 1870 yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta notaris ada 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Akta Relas atau Akta Berita Acara

Akta yang dibuat oleh notaris yang diartikan sebagai pengamatan notaris terhadap peristiwa atau fakta hukum, menyusun berita acara, membacakan dan menandatangani akta bersama para saksi, termasuk alasan mengapa para penghadap tidak menandatangani aktanya.⁴⁷

- b. Akta yang dibuat di hadapan notaris

Akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris untuk dinyatakan oleh notaris dalam suatu akta notaris dan para penghadap menandatangani akta tersebut.⁴⁸

Pada pembuatan akta, notaris tidak boleh memiliki kepentingan untuk dirinya dan harus bersikap netral pada para penghadap. Notaris dalam membuat akta harus meneliti dan melakukan pengecekan terhadap keterangan para pihak, apabila ada

⁴⁷Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan AktaNotaris*, cet. 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 8.

⁴⁸*Ibid*, hlm. 7.

pihak yang ingin membuat akta dengan kuasa maka notaris harus benar-benar melihat alas hak untuk menuangkan ke dalam akta.

2. Kekuatan Mengikatnya Akta

Akta dapat dikatakan sah dan mengikat apabila memenuhi syarat sahnya pembuatan akta. Selain itu, akta notaris sebagai akta autentik harus mempunyai kekuatan nilai pembuktian seperti:

a. Lahiriah (*uitwendigebewijskracht*)

Akta notaris memiliki kemampuan secara lahiriah untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik (*actapublicaprobantseseipsa*). Berdasarkan aturan hukum yang berlaku apabila akta telah memenuhi syarat sah akta autentik, maka akta tersebut merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat. Parameter akta notaris sebagai akta autentik yaitu tanda tangan notaris yang bersangkutan sebagai pejabat umum yang berwenang baik pada minuta maupun salinan akta.

b. Formal (*formalebewijskracht*)

Akta notaris harus memberikan kepastian hukum bahwa suatu kejadian dan fakta yang tercantum dalam akta benar-benar dilakukan oleh notaris dan diterangkan oleh para pihak-pihak yang menghadap yang tercantum di dalam akta sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan dalam pembuatan akta. Syarat akta dapat mengikat secara formal harus memuat hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para menghadap, saksi, dan notaris itu sendiri serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris, dan mencatat keterangan atau pernyataan para pihak guna

memberikan kepastian dan kebenaran atas suatu akta. Siapa pun tidak di larang untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta notaris, apabila yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta. Pengingkaran atau penyangkalan harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan dan harus ada pembuktian bahwa terdapat aspek formal yang dilanggar.⁴⁹

c. Material (*materielebewijskracht*)

Kepastian material suatu akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan para pihak yang dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai benar. Apabila pernyataan atau keterangan yang diberikan oleh para pihak tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Demikian, isi akta notaris memiliki kepastian sebagai alat bukti yang sah dan mengikat untuk para pihak, para ahli waris serta para penerima hak atas akta tersebut.

3. Macam-Macam Akta yang Dilarang

Peraturan perundang-undangan melarang substansi sebuah kontrak dalam keadaan tertentu. Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli mengenal adanya perjanjian yang dilarang, akan tetapi tidak ada batasan mengenai apa dan bagaimana perjanjian yang dilarang, atau tidak menentukan jenis barang yang dilarang untuk diperjanjikan oleh pelaku usaha

⁴⁹G.H.S Lumban Tobing, *Op. Cit.*, hlm. 61.

tetapi hanya menentukan perbuatan tertentu dalam dunia usaha para pelaku usaha dilarang memperjanjikan.

Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 UUJN menegaskan bahwa dalam suatu keadaan tertentu notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya memuat pada subjek hukum para penghadap. Jika subjek hukumnya dilarang maka substansi perbuatannya apapun tidak dipernankan untuk dibuat aktanya. Pasal 52 ayat (1) UUJN melarang notaris untuk membuat akta yang mempunyai hubungan hukum dengan notaris yang bersangkutan, seperti ayah dan atau ibu, sodara kandung, anak. Bagi notaris yang melanggar Pasal 52 ayat (1) UUJN akan dikenakan sanksi.

4. Batalnya Akta Notaris

A) Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta notaris merupakan bentuk perjanjian para pihak yang mengikat bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu dalam pembuatan suatu akta harus terpenuhi syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 KUHPerduta telah mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Syarat subjektif yakni syarat yang berkaitan mengenai subjek atau pihak yang mengadakan atau membuat suatu perjanjian yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- b. Syarat objektif yakni syarat mengenai isi dari akta itu, dimanaterdapat kebebasan berkontrak sebagaimana diatu pada Pasal 1338KUHPerduta dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum pada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan apabila dapat dibuktikan perjanjian yang di sepakati berada di bawah paksaan atau ancaman, yang menimbulkan ketakutan orang lain sehingga tidak ada pilihan lain untuk menerima perjanjian tersebut dan apabila dapat dibuktikan adanya tipu muslihat maka perjanjian dapat dibatalkan. Berkaitan dengan kesepakatan, dalam praktek dikenal Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence*) atau dapat disebut juga *Unconscinability* atau *Misbruikvan Omstandigheden*.⁵⁰ Tolok ukur untuk diklasifikasikan telah terjadinya *Unconscinability* ada 3 (tiga), yakni:⁵¹

- a. Para pihak yang berkontrak atau melakukan perjanjian dalam posisi yang sangat tidak seimbang dalam menegosiasikan penawaran dan penerimaan.
- b. Pihak yang lebih kuat menggunakan kekuatannya untuk mendominasi sehingga menciptakan suatu kontrak atau perjanjian berdasar tekanan serta tidak seimbang antara hak dan kewajiban.
- c. Pihak yang lebih lemah tidak memiliki pilihan lain selain menerima kontrak atau perjanjian tersebut.

Selain adanya penyalahgunaan keadaan, penipuan atau tipu muslihat merupakan alasan lain untuk membatalkan perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdata. Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian apabila ada tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak yang sedemikian rupa dalam membuat suatu perjanjian. Penipuan ini dapat

⁵⁰ H.P. Pangabea, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 46.

⁵¹ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis, Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan*, Jakarta, 2006, hlm. 160-161.

dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan atau pemberian keterangan yang tidak benar oleh salah satu pihak mengenai substansi perjanjian. Salah satu pihak dapat membuktikan penipuan dalam perjanjian sebagai sebuah kerugian yang nyata.

B) Akta Notaris Batal Demi Hukum

Pembuatan akta notaris harus memenuhi syarat-syarat obyektif dalam perjanjian, apabila tidak terpenuhinya syarat tersebut maka akta notaris menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum merupakan sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis. Hal-hal yang menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN. Pada Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah memuat syarat subjektif dan syarat objektif dalam pembuatan akta. Notaris dalam membuat akta tanpa ada objek tertentu dan sebab yang halal berdasarkan unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPperdata, maka akta tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.

5. Kekuatan Pembuktian Akta dalam Putusan Pengadilan

Pada pembuatan akta notaris terdapat 3 (tiga) aspek yang tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya yaitu aspek lahiriah, aspek formal, aspek material. Akta notaris memuat keterangan dan pernyataan para pihak yang dibuat atas kehendak para pihak, dan notaris hanya membuat serta menandatangani bukan sebagai pihak atas perintah undang-undang. Notaris tidak dapat membatalkan akta yang dibuatnya, karena yang dapat membatalkan akta hanya para pihak yang

berkehendak. Membatalkan akta notaris berarti secara lahiriah tidak mengakui akta tersebut dengan demikian akta tersebut bukan akta notaris.

Akta yang dapat dibuktikan tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris akan mempunyai nilai pembuktian sebagai akta dibawah tangan, yang nilai pembuktiannya tergantung pada penilaian hakim. Secara umum akta yang sering dipermasalahkan di pengadilan pada perkara pidana dan perdata adalah aspek formal terutama mengenai:⁵²

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, dan waktu menghadap
- b. Identitas para pihak yang menghadap ke notaris
- c. Tanda tangan para pihak
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap.

Menurut Putusan Pengadilan Surabaya nomor 260/1981/Pidana tanggal 1 Januari 1984, Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 127/Pid/1984/PT.Sby tanggal 5 Juli 1984, Mahkamah Agung nomor 942/Pid/1984 tanggal 28 September 1985 dan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 270/Pid/1984/PT.Sby tanggal 14 April 1986 putusan terhadap pokok perkara bahwa pembuatan akta pihak, notaris hanya mengkonstantir kehendak para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁵³ Apabila dikemudian hari terbukti bahwa penghadap bukan orang sebenarnya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, pertanggungjawaban pidana dalam perbuatan tersebut tidak dapat dibebankan pada notaris.

⁵²Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 22

⁵³*Ibid*, hlm 23-24

Dalam pemeriksaan notaris berkaitan dengan akta yang dibuat oleh notaris bersangkutan, harus mengacu pada prosedur pembuatan akta sebagaimana tercantum dalam UUJN. Jika semua prosedur telah sesuai maka akta yang bersangkutan tetap mengikat para pihak yang membuatnya dihadapan notaris. Mempidanakan notaris dengan alasan aspek formal akta, tidak akan membatalkan akta notaris sebagai objek perkara pidana sehingga akta tetap mengikat para pihak bersangkutan. Sedangkan dalam perakara perdata pelanggaran aspek formal merupakan suatu tindakan yang melanggar hukum, pengingkaran terhadap aspek ini harus diajukan gugatan ke pengadilan oleh penghadap bukan oleh notaris.⁵⁴ Secara materiil akta notaris tidak memiliki kekuatan eksekusi dan batal demi hukum dengan putusan pengadilan apabila di dalam akta notaris memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan hukum, dan materi akta bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku.

C. Tinjauan tentang Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta

1. Tanggung Jawab secara Perdata

Tanggung jawab terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah kebenaran materiil yaitu konstruksi perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum pada Pasal 1365 KUHPperdata. Perbuatan melawan hukum dimaksud baik secara aktif maupun pasif, yang berarti melakukan suatu perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian pada pihak lain (aktif) dan tidak harus melakukan suatu perbuatan tertentu akan tetapi pihak lain menderita suatu kerugian (pasif). Pada

⁵⁴*Ibid*, hlm.25

Pasal 84 UUJN terdapat 2 (dua) jenis sanksi perdata mengenai akta yang dibuatnya yakni:

- a. Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- b. Akta notaris menjadi batal demi hukum.

Penjelasan UUJN menunjukkan bahwa notaris hanya sekedar bertanggungjawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik yang dibuatnya dan tidak terhadap materi atas akta tersebut. Hal ini mengharuskan notaris bersikap netral dan tidak memihak pada salah satu pihak serta wajib memberikan nasihat hukum bagi para pihak yang membutuhkan petunjuk hukum tentang akta. Notaris dapat bertanggungjawab atas kebenaran materiil suatu akta apabila nasihat hukum yang diberikan keliru dikemudian hari. Dalam penjelasan UUJN dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat diminta pertanggung jawaban atas kebenaran materiil, apabila notaris tidak memberikan akses mengenai suatu aturan hukum yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga menyebabkan salah satu pihak dirugikan atas ketidaktahuannya.⁵⁵

1. Tanggung Jawab secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan suatu perbuatan yang dilarang dalam aturan hukum, dimana larangan tersebut diikuti dengan sanksi atau ancaman bagi yang melanggar ketentuan tersebut. Ketentuan pidana dalam pelaksanaan tugas dan jabatan notaris tidak diatur dalam UUJN, tetapi secara tanggung jawab apabila notaris melakukan tindak pidana maka dapat dikenakan sanksi pidana. Pada UUJN hanya diatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris

⁵⁵ Ahmad Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII PRESS, Yogyakarta, 2009, hlm. 49.

hanya berupa akta tidak memiliki kekuatan autentik atau akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sedangkan untuk notaris hanya diberikan sanksi berupa teguran atau sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) pada perkara pidana biasanya penyidik penuntut umum, dan hakim akan memasukkan atau mengelompokkan notaris melakukan tindakan pidana, sebagai berikut:

1) Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP

Membuat dan menggunakan surat palsu dan atau yang dipalsukan

2) Pasal 264 KUHP

Melakukan tindakan pemalsuan

3) Pasal 266 KUHP

Mencantumkan keterangan palsu pada akta autentik

4) Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) KUHP

Melakukan, menyuruh lakukan, yang turut serta melakukan pemalsuan

5) Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP

Membantu membuat dan menggunakan surat palsu dan atau yang dipalsukan Dikaitkan dengan aspek tindak pidana yang dilakukan oleh notaris, dalam keadaan sadar dan tanpa adanya paksaan melakukan perbuatan terlarang maka harus memuat unsur tindak pidana, yaitu suatu kesengajaan (*opzet*) dan tidak berhati-berhati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) terdapat 3 (tiga) macam, yakni:⁵⁶

⁵⁶WirjonoProdjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 65.

- 1) Kesengajaan yang bersifat untuk mencapai suatu tujuan tertentu (*opzetalsoogmerk*)
- 2) Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat akan terjadi (*opzetbijzekerheidsbewustzijn*)
- 3) Kesengajaan yang disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan bahwa suatu akibat terjadi (*opzetbijmogelijkheidsbewustzijn*)

Selain macam-macam kesengajaan yang diuraikan diatas, kesengajaan harus memenuhi unsur-unsur, antara lain:

- 1) Perbuatan yang dilarang
- 2) Akibat yang menjadi pokok alasan diadakannya larangan tersebut
- 3) Perbuatan tersebut melanggar hukum

2. Tanggung Jawab secara Administratif

Pelaksanaan tugas dan jabatan notaris apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap aturan UUJN maupun kode etik, notaris dapat diberikan sanksi secara administratif. Maka dalam melaksanakan tugasnya notaris harus melakukan hal berikut:

- a) Notaris dituntut membuat akta dengan baik dan benar, yang berarti akta yang dibuat memuat kehendak umum dan kehendak para pihak yang berkepentingan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
- b) Notaris diwajibkan menghasilkan suatu akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan memenuhi syarat teknik pembuatan akta. Akta yang dibuat merupakan kehendak para pihak bukan akta yang berisikan sesuatu yang mengada-

ada, notaris juga berkewajiban untuk menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan mengenai kebenaran isi dan prosedur atas akta yang dibuatnya. Selain itu akta notaris wajib memenuhi syarat formal, sebagai berikut:

- 1) Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu para pihak menghadap
- 2) Identitas para penghadap
- 3) Tanda tangan para penghadap
- 4) Salinan akta harus sesuai dengan minuta akta
- 5) Harus ada salinan dan minuta akta

Syarat formal dalam pembuatan akta wajib terpenuhi apabila terbukti ada yang tidak terpenuhi maka notaris dapat diberikan sanksi. Sebagaimana dalam Pasal 85 UUDN yang mengatur mengenai sanksi bagi notaris yang melanggar aspek formal, yaitu:

- a. Teguran Lisan
- b. Teguran Tertulis
- c. Pemberhentian Sementara
- d. Pemberhentian Dengan Hormat
- e. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat

Berdasarkan Pasal 85 UUDN tersebut, sanksi yang diberikan kepada notaris yang termasuk dalam sanksi administratif adalah pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.⁵⁷

⁵⁷Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Op. Cit, hlm. 114-116.

3. Tanggung Jawab secara Etis

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya memiliki kewajiban dan larangan yang harus dilakukan. Apabila kewajiban tidak dipenuhi dan larangan tersebut dilanggar, notaris dapat dijatuhkan sanksi. Sanksi yang diberikan kepada notaris tidak hanya sanksi pidana, sanksi perdata, maupun sanksi administratif. Adapun sanksi etis atau etika yang dapat diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris. Sanksi etika dapat dijatuhkan terhadap notaris karena notaris melanggar Kode Etik Jabatan Notaris, seperti:

- a. Melakukan perbuatan tercela (Pasal 9 ayat 1 huruf c UUJN)
- b. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris (Pasal 12 huruf c UUJN)

Sanksi atas pelanggaran tersebut akan diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, maupun sanksi tertinggi yakni pemberhentian secara terhormat atau pemberhentian secara tidak terhormat.

4. Tanggung Jawab secara Sosial

Pelaksanaan tugas dan jabatan notaris harus sesuai dengan UUJN dan Kode Etik Notaris memenuhi kewajiban dan tidak melanggar larangan. Apabila notaris melanggar larangan dalam melaksanakan tugas jabatannya, notaris dapat diberikan sanksi. Sanksi yang diberikan terhadap notaris terdapat bermacam-macam seperti sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administratif, dan sanksi etis atau sanksi etika. Selain 4 (empat) sanksi tersebut, notaris dapat dijatuhkan sanksi sosial. Sanksi sosial ini tidak dimuat di aturan manapun, akan tetapi sanksi ini

akan diperoleh dalam kehidupan bermasyarakat. Sanksi sosial bagi notaris yang melakukan pelanggaran biasanya berupa teguran, cemoohan atau sindiran baik dari rekan sejawat maupun masyarakat umum. Apabila notaris telah melakukan pelanggaran biasanya kabar tersebut akan cepat menyebar, sehingga membuat masyarakat menghindari untuk menggunakan jasa notaris bersangkutan karena dianggap tidak cakap dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai notaris.

D. Tinjauan tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta

1. Pengertian tentang Prinsip Kehatian-Hatian Notaris

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyebutkan kehati-hatian diartikan berhati-hati atau waspada. Kehati-hatian bagi notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya adalah ketelitian, kecermatan, dan kesaksamaan yang memiliki arti yang sama. Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya memerlukan kehati-hatian dalam menerima suatu pekerjaan atau klien. Notaris wajib menggali informasi mengenai subjek dan objek dalam pembuatan akta, apabila setelah notaris memperoleh informasi mengalami atau merasa ada keraguan mengenai subjek dan objek notaris berhak menolak membuat akta tersebut. Notaris berhak menolak apabila merasa informasi yang diberikan oleh para pihak dianggap bias, menyesatkan, dan dapat menimbulkan masalah dikemudian hari.⁵⁸

⁵⁸Denny Saputra, *Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*, Jurnal Akta, 2017, hlm. 352.

2. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notari dalam Pembuatan Akta

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta oleh notaris yang wajib dilaksanakan, adalah:⁵⁹

- a. Pengenalan terhadap para pihak berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada notaris.
- b. Menanyakan, mendengarkan, dan mencermati kehendak para pihak.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan kehendak para pihak.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta guna memenuhi kehendak para pihak.
- e. Memenuhi segala teknik administratif dalam pembuatan akta seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan akta kepada para pihak, dan pemberkasan untuk minuta akta.
- f. Melaksanakan kewajiban lain yang berkaitan dengan tugas dan jabatan notaris.

Notaris selama menjalankan tugas dan jabatannya mematuhi ketentuan-ketentuan dengan konsisten maka akan menjamin terlaksananya tindakan-tindakan atau sikap kehati-hatian bagi dirinya sebagai pejabat umum.⁶⁰ Untuk mencegah adanya permasalahan hukum di kemudian hari, terdapat beberapa bentuk prinsip kehati-hatian yang harus dilaksanakan oleh notaris dalam pembuatan akta, yaitu:

- 1) Sebelum pembuatan akta yang dikehendaki para pihak, notaris harus mengidentifikasi identitas para pihak seperti mencocokkan keterangan dengan

⁵⁹Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 86.

⁶⁰ Sam Dwi Zulkarnaen, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya*, Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2008, halaman 75.

Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), atau Passport dan identitas lainnya seperti buku nikah atau akta nikah. Notaris wajib mencocokkan data pada identitas dengan keterangan, foto pada identitas dengan para pihak guna mencegah adanya pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat oleh notaris.

- 2) Melakukan verifikasi subjek dan objek yang berkaitan dengan pembuatan akta. Verifikasi dimaksud adalah memeriksa data-data subjek dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum atas objek dalam pembuatan akta. Memastikan subjek dan objek sudah memenuhi syarat sahnya dari suatu akta, seperti pihak yang bertindak sudah memenuhi batas minimal usia atau telah menikah sebagaimana Pasal 39 ayat (1) huruf a UUJN. Sedangkan untuk verifikasi objek, notaris wajib memeriksa dokumen-dokumen objek yang berkaitan dalam pembuatan akta seperti memeriksa sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan memastikan apakah sertifikat tersebut asli atau tidak dan memastikan penghadap merupakan pemegang hak atas sertifikat tersebut.
- 3) Memberikan tenggang waktu dalam membuat akta, sehingga pada proses pembuatannya tidak dalam keadaan terburu-buru dan dapat dibuat secara cermat dan teliti guna menghindari adanya kesalahan dalam akta.
- 4) Bertindak hati-hati, cermat, dan saksama dalam pembuatan akta. Karena sering terjadi multitafsir dalam akta notaris atau terjadi kesalahan penulisan sehingga menimbulkan masalah di kemudian hari.

5) Pada pembuatan akta, wajib memenuhi syarat teknik pembuatan akta untuk membuat akta yang jauh dari permasalahan hukum. Akta harus memenuhi syarat formal berdasarkan UUJN sebagaimana diatur pada Pasal 38, dan syarat materiil sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta.

1. Akibat Hukum terhadap Akta yang Dibuat Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian

Pelaksanaan tugas dan jabatan notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian, apabila prinsip tersebut tidak diterapkan dapat menimbulkan kebatalan pada akta.

Adapun syarat-syarat kebatalan (nietieg) yang diatur dalam KUHPerduta:

a. Dapat dibatalkan

1) Melanggar ketentuan Pasal 1230 ayat 1 KUHPerduta yang menyatakan perjanjian yang sah apabila para pihak telah sepakat mengikatkan diri. Dalam KUHPerdutaterdapat 3 hal yang menjadi pembatalan berdasarkan cacat kehendak, yaitu kekhilafan, paksaan, dan penipuan.

2) Melanggar syarat subjektif perjanjian yakni melanggar Pasal 1320 ayat 2 KUHPerduta yakni perjanjian sah apabila subjek cakap bertindak menurut hukum dalam membuat suatu perjanjian

b. Batal demi hukum

1) Melanggar Pasal1320 ayat 3 KUHPerduta yakni objek suatu perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan berupa barang yang dapat diperjual belikan dan ditentukan jenisnya dan tidak kabur.

- 2) Melanggar Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara yaitu perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian dibuat berdasarkan sebab yang sah dan dibenarkan serta tidak melanggar ketentuan undang-undang.



BAB III

ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA

A. Deskripsi Umum tentang Pembatalan Akta oleh Pengadilan

1. Gambaran Kasus Posisi

Perkara ini diajukan oleh Tuan Hardi Soetanto (selanjutnya disebut sebagai Penggugat) dengan surat gugatannya yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta di bawah Register Perkara Nomor: 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg. Dalam suratnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap 4 (empat) orang yaitu Francisca Maria (Tergugat I), Gina Graciana (Tergugat II), Gladis Adipranoto (Tergugat III), dan Eko Handoko, S.H. (Turut Tergugat). Untuk selanjutnya ke-4 (empat) orang ini disebut sebagai Para Tergugat.

Duduk perkara kasus ini berawal dari Penggugat merupakan duda beranak 3 (tiga) dan Tergugat I merupakan janda beranak 2 (dua) telah melaksanakan perkawinan yang sah pada tanggal 20 Juli 1994, dengan perjanjian pisah harta sebagaimana tertuang didalam Akta Perkawinan Nomor 15/130/A/1994 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Tuban. Tahun 2011 atas permintaan Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 6 Juni 2011 memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Tergugat I yang tertuang dalam Akta Nomor 18 tertanggal 6 Juni 2011 dihadapan Turut Tergugat untuk menyewakan dan/atau menjual sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414 terletak di Jalan

Pahlawan Trio Blok B-27 Klojen, Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677m² atas nama pemegang hak yaitu Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Rumah Blok B-26 milik Junaidi Soetopo
- Sebelah Selatan : Rumah Blok A-4 dan Rumah Blok A-5
- Sebelah Barat : Rumah Blok B-28 milik Lukito Budi

Berdasarkan Akta Kuasa Nomor 17, Tergugat I melakukan hibah kepada Tergugat II dan Tergugat III dihadapan Turut Tergugat maka terbitlah Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10 Agustus 2011. Seiring berjalannya waktu Penggugat dan Tergugat I mengakhiri perkawinanya dalam Perkara Perdata Perceraian Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Mlg. Penggugat bermaksud meminta kembali sebidang tanah yang dikuasakan kepada Tergugat I karena sebidang tanah tersebut belum laku terjual maupun tersewa yang merupakan harta bawaan milik Penggugat, akan tetapi Penggugat baru mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dihibahkan kepada Tegugat II dan Tergugat III di hadapan Turut Tergugat sebagai notaris. Dalam perkara ini Turut Tergugat memiliki hubungan kekerabatan dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yakni merupakan mantan suami dari Tergugat I.

Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam tindakannya tanpa ada dasar/ alas hak yang dibenarkan hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) atau BurgerlijkWetboek (BW) yang berbunyi:

‘Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut’

Di dalam gugatannya, Penggugat mengajukan petitum yang pada intinya sebagai berikut.⁶¹

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Para tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- 3) Menyatakan batal demi hukum Surat Kuasa Nomor 17 tertanggal 6 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang (Turut Tergugat).
- 4) Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang (Turut Tergugat).
- 5) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah hak Guna Bangunan Nomor 414 yang terletak di Jalan Pahlawan Trip B-27 Klojen, Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677 meter persegi atas nama Pemegang Hak Penggugat, yang telah beralih menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III.
- 6) Menyatakan dan melarang serta menghentikan segala kegiatan pembangunan dan atau perubahan fisik terhadap sebidang tanah atas Hak Guna Bangunan Nomor 414 yang terletak di Jalan Pahlawan Trip B-27 Klojen, Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677 meter persegi atas nama pemegang hak yaitu Penggugat.

⁶¹Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg, hlm. 11.

- 7) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414 yang terletak di Jalan Pahlawan Trip/Taman Ijen Blok 8-27, Kecamatan Klojen, Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677 m² yang tertulis atas nama Pemegang Hak yaitu Penggugat tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian
- 8) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dan tidak mematuhi isi putusan ini setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (*inkrachtvangingwilde*);
- 9) Menghukum Turut Tergugat untuk melaksanakan, tunduk dan patuh isi putusan ini;
- 10) Menyatakan putusan ini dapat dijalkan terlebih dahulu sekalipun ada *verset*, *banding* maupun *kasasi* dari para tergugat (*uit voerbaarbijvoorraad*);
- 11) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Amar Putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang memutuskan bahwa hibah yang dilakukan batal demi hukum dan para tergugat wajib mengembalikan objek hibah kepada penggugat. Kemudian, Para Tergugat mengajukan permohonan *Banding* ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Pada Pengadilan Tinggi Majelis Hakim memutuskan bahwa surat kuasa sebagai alas hak dalam melakukan hibah tidak sah, sehingga hibah yang dilakukan oleh para

tergugat batal demi hukum. Para tergugat belum merasa adil dalam putusan tingkat banding, kemudian para tergugat mengajukan kasasi. Pada tingkat kasasi majelis hakim memutuskan bahwa surat kuasa yang dibuat oleh penggugat kepada salah satu tergugat batal demi hukum, dan untuk putusan hibah majelis hakim tingkat kasasi sependapat dengan majelis hakim di tingkat banding.

2. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dalam Putusan Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg

Pertimbangan-pertimbangan majelis hakim di Pengadilan Negeri Malang yang disajikan dalam Tabel 3.1 berikut ini:

Tabel 3.1 Pertimbangan dalam Putusan Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg

Bagian	Perihal / Uraian	Uraian Temuan
Menimbang 1	Berisi gugatan dari penggugat: Gugatan pertama, membatalkan surat kuasa Gugatan kedua, membatalkan akta hibah Gugatan ketiga, mengembalikan objek hibah kepada penggugat untuk seluruhnya Gugatan ke empat, menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada penggugat	
Menimbang 2	Berisi Eksepsi dari tergugat	
Menimbang 3	Pembuktian oleh penggugat berupa surat-surat	
Menimbang 4	Pembuktian oleh tergugat	

	berupa surat-surat	
Menimbang 5	<p>Uraian tentang fakta-fakta dari alat bukti surat. Ditemukan fakta hukum oleh majelis hakim:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Penggugat telah memberikan surat kuasa kepada tergugat 2. Penggugat tidak mengetahui adanya hibah yang dilakukan oleh para tergugat 3. Berdasar bukti surat yang ada bahwa Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414, yang terletak di Jalan Pahlawan Trip/Taman Ijen Blok B-27, Kecamatan Klojen, Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677 m² merupakan sah milik Penggugat 	<p>Pada bukti P.2 tentang Akta Hibah Nomor 496/2011 Majelis Hakim berpendapat secara formal telah terjadi hibah. Akan tetapi setelah melihat bukti P.1 surat kuasa, peruntukkan surat kuasa hanya sebatas untuk melakukan sewa menyewa dan jual beli tidak tercantum kuasa untuk melakukan hibah</p>
Menimbang 6	Uraian argumentasi Majelis Hakim berdasarkan fakta-fakta hukum mengenai akta hibah dibuat dengan adanya unsur penipuan	
Menimbang 7	Berdasarkan fakta hukum yang ada bahwa surat kuasa pada alat bukti tidak memenuhi syarat dalam pembuatannya	
Menimbang 8	Berdasarkan fakta hukum bahwa akta hibah yang dibuat sudah cacat hukum	
Diktum Putusan	<ul style="list-style-type: none"> • Menyatakan sah Surat Kuasa Nomor 17 	

	<p>tertanggal 6 Juni 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang • Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan objek hibah kepada Penggugat dan membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 perhari apabila lalai dan tidak mematuhi isi putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap • Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini • Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 896.000,00 	
--	--	--

3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Nomor 551/PDT/2014/PT.SBY

Berikut diuraikan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim di Pengadilan Tinggi Surabaya yang disajikan dalam Tabel 3.2 berikut ini:

Tabel 3.2 Pertimbangan dalam Putusan Nomor 551/PDT/2014/PT.SBY

Bagian	Perihal / Uraian	Uraian Temuan
Menimbang 1	<p>Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - isi gugatan Penggugat /Terbanding - jawaban Para Tergugat / Para Pemanding - Replik dan Duplik dari masing-masing pihak - kesimpulan berita acara sidang, bukti surat yang diajukan kedua belah pihak berperkara - keterangan saksi-saksi dari masing-masing pihak - putusan resmi perkara perdata Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg 	
Menimbang 2	Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg yang intinya menerima gugatan Penggugat, maka Para Tergugat / Para Pemanding telah mengajukan permohonan banding	
Menimbang 3	ParaTergugat / ParaPemanding mengajukan permohonan banding, karena Para Tergugat sebagai pihak pencari keadilan tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang.	
Menimbang 4	Surat Kuasa Nomor 17 Akta Notaris tanggal 6 Juni 2011 telah memenuhi syarat dalam pembuatannya.	Pada bukti P.1 menyatakan bahwa kuasa dari Penggugat untuk Tergugat I hanya untuk melakukan sewa menyewa dan jual beli. Sebagaimana tercantum pada Pasal 1795 KUHPperdata.
Menimbang 5	Pada dasarnya Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10 Agustus 2011 yang	Pada bukti P.2 menyatakan hibah

	dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang telah cacat dalam pembuatannya	yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III secara hukum tidak sah.
Menimbang 6	Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg mengesampingkan Para Tergugat / Para Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta hibah	
Diktum Putusan	<ul style="list-style-type: none"> • Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian; • Menyatakan Surat Kuasa Nomor 17 tertanggal 6 Juni 2011 sah dan memiliki kekuatan hukum; • Menyatakan Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap; • Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ; 	

4. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3390 K/Pdt/2015

Berikut diuraikan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim di Mahkamah Agung yang disajikan dalam Tabel 3.3 berikut ini:

Tabel 3.3 Pertimbangan dalam Putusan Nomor 3390 K/Pdt/2015

Bagian	Perihal / Uraian	Keterangan
Menimbang 1	Menimbang bahwa frase “untuk menjual atau menyewakan” menunjukkan kepastian hukum untuk penerima kuasa bertindak atas kuasa yang diterimanya.	Kata-kata dalam surat kuasa sebagai kepastian hukum untuk penerima kuasa dalam bertindak.
Menimbang 2	Surat Kuasa Nomor 17 Akta Notaris tanggal 6 Juni 2011 batal demi hukum secara yuridis logis perbuatan yang dilakukan berdasarkan surat kuasa batal demi hukum juga menjadi batal demi hukum, sehingga secara yuridis logis Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10 Agustus 2011 batal demi hukum	
Menimbang 3	Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dalam gugatan Penggugat secara berurutan, terhadap petitum angka 2 menurut hemat majelis Hakim bahwa semenjak awal sudah terjadi pelanggaran terhadap Pasal 1792 KUHPerdara, Pasal 1678 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara sehingga perikatan itu dianggap tidak ada atau tidak pernah lahir sehingga tidak bisa dikatakan bahwa yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak selain Penggugat, dengan kata lain semua yang termasuk dalam proses melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum nomor 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan	Penerima kuasa atau Tergugat I tidak boleh bertindak melebihi apa yang dikuasakan sebagaimana tercantum pada Pasal 1795 KUHPerdara yakni.
Menimbang 4	terhadap petitum Nomor 3 khusus mengenai akte Nomor 17 yang berisi “menghibahkan tanah” tersebut yaitu dimanaberdasarakan bukti P-7 yaitu Tergugat I sebagai penerima kuasa mendapat hak untuk menghibahkan	

	tanah pemberi hibah (Penggugat) beralasan sedangkan mengenai kuasa menjual tidak beralasan maka bunyi amarnya akan diperbaiki	
Menimbang 5	bahwa petitum ke-4, karena dari awal sudah cacat dalam prosesnya sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan diatas, sehingga petitum ini dapat dikabulkan”	
Menimbang 6	<p>berdasarkan pasal 1688 KUHPerdara menyatakan: “Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan; - Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah; - Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan; <p>Berdasarkan syarat-syarat penarikan kembali dan penghapusan hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdara, tidak ditemukan alasan apapun untuk menarik kembali hibah yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi selaku penghibah kepada Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III selaku penerima hibah;</p> <p>Bahwa <i>JudexFacti</i> telah khilaf dengan tidak melihat dalam gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi dimana Termohon Kasasi meminta agar Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 6 Juni 2011</p>	

	<p>yang dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, S.H., Notaris di Malang dinyatakan batal demi hukum, padahal berdasarkan bukti T-15 mengenai Akte Nomor 2 tentang Pencabutan Kuasa tanggal 3 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan Ita Kristiana, S.H., M.Kn., Notaris di Malang telah terbukti apabila Termohon Kasasi telah membatalkan Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 6 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Eko Handoko Widjaja, S.H., Notaris di Malang dengan Akte Nomor 2 tentang Pencabutan Kuasa tanggal 3 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan Ita Kristiana, S.H., M.Kn., Notaris di Malang;</p> <p>Oleh karena itu semestinya <i>JudexFacti</i> dapat menilai kualitas dari gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi dalam perkara <i>a quo</i>, walaupun <i>JudexFacti</i> dalam pertimbangan hukum kemudian akan memperbaiki mengenai kuasa menjual yang tidak beralasan hukum (tulisan <i>JudexFacti</i> selengkapnya sebagai berikut: “sedangkan mengenai kuasa menjual tidak beralasan maka bunyi amarnya akan diperbaiki”), hal ini membuktikan apabila <i>JudexFacti</i> telah ikut serta membenarkan sesuatu perbuatan hukum yang secara kasat mata telah terbukti benar-benar salah; Bahwa <i>JudexFacti</i> dalam pertimbangan hukum telah terbukti tidak memahami esensi dari Pasal 1792 KUHPerdara, Pasal 1678 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga penafsiran <i>JudexFacti</i> yang dihasilkan dalam perkara <i>a quo</i> adalah menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum;</p>	
--	---	--

Menimbang 7	<p>pertimbangan hukum <i>JudexFacti</i> Pengadilan Tinggi Surabaya pada halaman 33 dari 37 yang berbunyi sebagai berikut:</p> <p>– Menimbang; bahwa karena Akta/Surat Kuasa Nomor 17 dan Akta/Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 6 Juni 2011 berikut Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 dinyatakan batal maka penguasaan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414 oleh Para Terbanding juga Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III menjadi tidak sah dan karenanya pula mereka harus menyerahkan tanah tersebut kepada Pembanding juga Terbanding semula Penggugat;</p> <p>Bahwa pertimbangan hukum <i>JudexFacti</i> Pengadilan Tinggi Surabaya yang hanya berdasarkan pada pertimbangan hukum <i>JudexFacti</i> Pengadilan Negeri Malang tanpa memberikan penjelasan hukum dan tidak berpijak pada alasan-alasan hukum yang jelas membuktikan bahwa pertimbangan hukum <i>JudexFacti</i> Pengadilan Tinggi Surabaya yang hanya menganggap Akta/Surat Kuasa Nomor 17 dan Akta/Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 6 Juni 2011 berikut Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 dinyatakan batal adalah tidak dapat dibenarkan</p>	
Diktum Putusan	1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. HARDI SOETANTO, II. 1. Ny. FRANCISCA MARIA, 2. Nona	

	<p>GINA GRACIANA, 3. Nona GLADIS ADIPRANOTO tersebut;</p> <p>2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, Nomor 551/PDT/2014/PT SBY., tanggal 1 Desember 2014, yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Malang, Nomor 134/Pdt.G/2012/PN Mlg., tanggal 4 September 2013, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut: Dalam Eksepsi:</p> <p>a. Menolak Eksepsi Para Tergugat; Dalam Pokok Perkara:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian; 2. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum; 3. Menyatakan batal demi hukum Surat Kuasa Nomor 17 tanggal 6 Juni 2011; 4. Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang; 5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414, yang terletak di Jalan Pahlawan Trip/Taman Ijen Blok B-27, Kecamatan Klojen, Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 	
--	---	--

	<p>677 m2, yang semula tertulis atas nama pemegang hak yaitu Penggugat, yang pada saat ini pemegang haknya tertulis atas nama Tergugat II dan Tergugat III tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan Polisi;</p> <p>6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai dan tidak mematuhi isi putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.</p>	
--	--	--

Putusan Pengadilan Negeri Malang menyatakan bahwa surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat atau Tn. Hadi dengan Tergugat I atau Ny. Francisca Maria secara hukum tidak sah, untuk akta hibah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan III dihadapan Turut Tergugat (Notaris) dengan dasar surat kuasa dari penggugat tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan objek hibah kepada Penggugat dan membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 perhari apabila lalai dan tidak mematuhi isi putusan.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya menyatakan surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat atau Tn. Hadi dengan Tergugat I atau Ny. Francisca Maria secara hukum sah, selain itu menyatakan Akta Hibah Nomor 496/2011 tertanggal 10

Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap.

Putusan Mahkamah Agung menyatakan Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi dan memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yaitu menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan batal demi hukum Surat Kuasa kuasa yang dibuat oleh Tn. Hadi dengan Ny. Framcisca Maria, serta menyatakan batal demi hukum Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., Notaris di Malang. Selain itu menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414, yang terletak di Jalan Pahlawan Trip/Taman Ijen Blok B-27, Kecamatan Klojen, Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677 m², yang semula tertulis atas nama pemegang hak yaitu Penggugat, yang pada saat ini pemegang haknya tertulis atas nama Tergugat.

B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Akta yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian

1. Keabsahan Surat Kuasa

Pada Pengadilan Tingkat Pertama, sebagaimana keterangan saksi bahwa tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414 terletak di Jalan Pahlawan Trio Blok B-27 Klojen, Oro-Oro Dowo, Kota Malang seluas 677m², obyek gugatan dalam perkara ini milik dan atas nama Penggugat dan telah dimiliki jauh sebelum Penggugat dan Tergugat I melaksanakan perkawinan. Dengan memperhatikan bukti P.2 (Akta

Hibah Nomor 496/2011) tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat kepada Tergugat I sah secara hukum karena telah memenuhi syarat-syarat pemberian kuasa.

Sementara itu, pada Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa berdasarkan bukti P.1 dan bukti P.2 menyatakan hibah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III secara hukum tidak sah. Pada bukti P.1 secara tegas menyatakan bahwa kuasa dari Penggugat untuk Tergugat I hanya untuk melakukan sewa menyewa dan jual beli saja, sebagaimana Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa “untuk memindah tangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotek di atasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”

Penulis memiliki pendapat bahwa berdasarkan bukti yang ada, berdasarkan pada Pasal 1337 KUHPerdara yakni “suatu sebab adalah terlarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum” Perbuatan hibah pada kasus ini tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum, akan tetapi dasar pemberian hibah adalah surat kuasa. Pada surat kuasa tercantum sebatas untuk menjual dan atau menyewakan sebidang tanah. Akan tetapi penerima kuasa atau pemberi hibah telah melakukan perbuatan hukum melebihi kewenangannya yang tertuang pada surat kuasa. Penulis dapat menarik kesimpulan bahwa hibah antara Nyonya Francisca Maria kepada Gina Graciana dan Gladis Adipranoto tidak sah secara hukum. Dasar perbuatan hibah adalah surat kuasa dari Tuan Hardi Soetanto kepada Nyonya Fransisca Maria

dimanaterutang dalam surat kuasa untuk menyewakan atau menjual beli sebidang tanah milik Tuan Hardi, tetapi Nyonya Fransisca telah melanggar Pasal 1797 KUHPerdadimana penerima kuasa tidak boleh melakukan hal diluar yang dikuasakan.

2. Keabsahan Pemberian Hibah

Pada Putusan Tingkat Pertama, Pengadilan Tingkat Banding, dan Pengadilan Tingkat Kasasi seluruhnya berpendapat dan memutuskan bahwa pemberian hibah pada Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Eko Handoko, S.H., batal demi hukum karena telah melanggar syarat sahnya hibah.

Sementara itu, pada Pengadilan Tingkat Kasasi menimbang bahwa dengan berdasarkan Bahwa pertimbangan hukum bahwa karena Akta/Surat Kuasa Nomor 17 dan Akta/Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 6 Juni 2011 berikuit Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 dinyatakan batal maka penguasaan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 414 oleh Para Terbanding juga Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III menjadi tidak sah dan pertimbangan hukum Akta/Surat Kuasa Nomor 17 dan Akta/Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 6 Juni 2011 berikuit Akta Hibah Nomor 496/2011 tanggal 10 Agustus 2011 dinyatakan batal adalah tidak dapat dibenarkan.

Hibah adalah pemberian seseorang kepada orang lain semasa hidupnya. Hibah sah mengikat penghibah dan memberikan akibat sejak penghibahan tersebut diterima oleh penerima hibah. Berarti hibah harus dilakukan ketika pemberi hibah dan penerima hibah masih hidup. Hibah pada dasarnya adalah

pemberian dari seseorang semasa hidupnya kepada orang lain. Hibah diatur dalam Pasal 1666 – Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”). Mengenai apa yang dimaksud dengan hibah dapat dilihat dalam Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”⁶²

Jika pemberian diberikan oleh seseorang setelah ia meninggal dunia, maka ini dinamakan hibah wasiat, yang diatur dalam Pasal 957- Pasal 972 KUHPerdata. Pasal 957 KUHPerdata menyatakan bahwa “Hibah wasiat ialah suatu penetapan khusus, di mana pewaris memberikan kepada satu atau beberapa orang barang-barang tertentu, atau semua barang-barang dan macam tertentu; misalnya, semua barang-barang bergerak atau barang-barang tetap, atau hak pakai hasil atas sebagian atau semua barangnya.” Pada dasarnya hibah sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut (dengan akta notaris). Hal ini diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdata yakni “Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah.”⁶³ Pasal 1683 KUHPerdata yaitu Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima

⁶²R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakanke 11, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 52

⁶³*Ibid*

dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu.

Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan hibah menjadi batal, yaitu antara lain:⁶⁴

- a. Hibah yang mengenai benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdara).
- b. Hibah dengan mana si penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, dianggap batal. Yang batal hanya terkait dengan benda tersebut. (Pasal 1668 KUHPerdara)
- c. Hibah yang membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar dilampirkan (Pasal 1670 KUHPerdara).
- d. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).

Berdasarkan penjabaran analisis di atas, maka dapat diketahui bahwa perbuatan hibah Francisca Maria terhadap Gina Graciana dan Gladis Adipranoto tidak memenuhi unsur-unsur sahnya hibah. Dimana objek hibah bukan milik Francisca Maria dan tidak pula di kuasakan untuk dihibahkan kepada Gina Graciana dan Gladis Adipranoto maupun kepada siapapun.

⁶⁴*Ibid*, hlm 55

3. Perbuatan Melawan Hukum

Pada Putusan Tingkat Pertama, Majelis hakim tidak mempertimbangkan petitum Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum karena Hakim berpendapat bahwa hibah itu tidak pernah terjadi.

Sementara itu, pada Pengadilan Tingkat Tinggi, Majelis Hakim menimbang bahwa dengan adanya adanya hibah berdasarkan surat kuasa yang dilakukan oleh Ny. Francisca Maria, merupakan tindakan yang melebihi kewenangan dan menyebabkan kerugian bagi Tn. Hardi Soetanto.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, mewajibkan yang menimbulkan kerugian itu untuk membayar ganti kerugian.” Guna menilai kasus tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau bukan, maka didasarkan pada pembuktian unsur-unsur sebagai berikut:⁶⁵

1) Unsur Perbuatan

Menurut R.Soeroso, perbuatan hukum adalah tindakan subjek hukum (manusia dan/atau badan hukum) yang akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.⁶⁶Bahwa berdasarkan kasus di atas, Ny. Francisca Maria/Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum berupa hibah tanah terhadap tanah yang secara sah bukan miliknya, yang dikemudian hari bahwa saat ini tanah tersebut telah dikuasai atau ditempati oleh Para Tegugat.

2) Unsur Melanggar Hukum

⁶⁵M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia, 2021), hlm. 191-192

⁶⁶Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 55

Menurut Rosa Agustina⁶⁷ untuk dapat merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: *Pertama*, Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; *Kedua*, Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain; *Ketiga*, Bertentangan dengan kesusilaan; dan *Keempat*, Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Perbuatan Ny. Francisca Maria dan Tn. Eko Handoko bertindak mengurus surat-surat tanah, kemudian melakukan balik nama tanah tersebut kepada Nn. Gina Graciana dan Nn. Gladis Adipranotomerupakan tindakan melanggar hukum bahwa tanah tersebut secara hukum sah milik Tn. Hardi Soetanto berdasarkan bukti-bukti yang diberikan.

3) Unsur Kerugian

Akibat perbuatan yang dilakukan oleh Ny. Francisca Maria dan Para Tergugat, Tn. Hardi Soetanto sebagai pihak yang secara sah dan berhak atas tanah tersebut tidak dapat menguasai dan/atau memanfaatkan tanah tersebut. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Berdasarkan penjabaran analisis di atas, maka dapat diketahui bahwa perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur untuk dapat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Menurut Penulis, pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi adalah tepat. Sebaliknya pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri telah menghilangkan

⁶⁷Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003), hlm. 17

fakta-fakta yang ada menjadikan pertimbangan kurang tepat dalam menjatuhkan putusan.

Pada putusan pengadilan yang telah diuraikan di atas, pertimbangan hakim belum mempertimbangkan mengenai prinsip kehati-hatian pada notaris dalam membuat akta. Majelis hakim hanya mempertimbangkan kesalahan dan kerugian yang diterima oleh para pihak, sehingga hanya akta yang dibuat oleh notaris dibatalkan tetapi notaris tidak memperoleh sanksi apapun pada putusan pengadilan.

C. Analisis Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian

Istilah kebatalan atau pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, yaitu undang-undang menyatakan tidak adanya akibat hukum maka dinyatakan “batal” tetapi adapun menggunakan istilah batal dan tak bergalah (Pasal 879 KUHPerdara) atau tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara).⁶⁸ Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atas hal tersebut maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁶⁹ Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.

Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi

⁶⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 364.

⁶⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.22.

semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Syarat kedua adalah adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan.⁷⁰

Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta dimana dalam pembuatannya seringkali bertindak tidak hati-hati yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, baik dalam ranah hukum pidana maupun perdata. Hal tersebut karena para pihak yang berkepentingan membuat akta memberikan dokumen penunjang palsu atau memberikan keterangan yang tidak sebenarnya kepada notaris sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya.

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan refleksi dari tingkah laku manusia. Tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektual atau mentalnya. Apabila suatu keputusan telah diambil, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat dari pilihannya.⁷¹ Apabila notaris melakukan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 (a) UUJN secara profesional yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas tidak sempurnanya akta yang dibuat. Bentuk tanggung jawab dari seorang notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya merupakan tanggung jawab moral.

⁷⁰Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm.67.

⁷¹ Masyur Efendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994, halaman 82.

Permasalahan Berpotensi Pidana Yang Sering Terjadi Dalam Tugas Notaris diantaranya: ⁷²

1. Akta dibuat dengan kondisi para pihak tidak berhadapan.
2. Data identitas dari salah satu pihak dalam akta dianggap tidak benar atau dianggap memberikan keterangan palsu.
3. Data mengenai obyek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.
4. Data yang diberikan oleh salah satu atau kedua pihak tidak benar, sehingga akta notaris yang diterbitkan dianggap akta palsu.
5. Ada dua akta yang beredar di para pihak, yang nomor dan tanggalnya sama tetapi isinya berbeda.
6. Tanda tangan salah satu pihak yang ada dalam minuta dipalsukan.
7. Penghadap menggunakan identitas orang lain.

Notaris yang melakukan kesalahan di dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak dapat lepas dari sanksi-sanksi yang ada. Sanksi dapat berupa sanksi pidana maupun sanksi perdata. Perdata berlaku atas akta yang dibuat oleh Notaris kehilangan sifatnya sebagai akta Notaris, akta kehilangan keotentikannya.

Berdasarkan kasus di atas, dapat diketahui bahwa pihak terkait yakni 1) Ny. Francisca Maria (sebagai penerima kuasa / pemberi hibah), 2) Gina Graciana (sebagai penerima hibah), 3) Gladis Adipranoto (sebagai penerima hibah), dan 4) Eko Handoko (notaris yang membuat akta hibah) dan 5) Tn. Hardi Soetanto (pemberi kuasa).

⁷² <https://www.ucnews.id/news/Waspada-Tuntutan-Pidana-yang-Mungkin-Dihadapi-Notaris-dalam-Bertugas/4072341047767155.html>, diakses tanggal 12 mei 2022, pukul 13:14 WIB

Pengertian hibah berdasarkan Pasal 1666 dan Pasal 1667 KUHPerdara yakni pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya, secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang yang bergerak maupun juga untuk barang yang tidak bergerak saat pemberi hibah itu masih hidup. Berdasarkan KUHPerdara dapat ditarik kesimpulan mengenai syarat-syarat hibah yakni:

- 1) Dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1687 KUHPerdara) untuk barang yang bergerak dan juga dengan akta PPAT (Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997) untuk tanah dan bangunan.
- 2) Merupakan pemberian yang secara cuma-cuma
- 3) Diberikan saat pemberi masih hidup
- 4) Pemberi hibah merupakan orang yang cakap hukum
- 5) Barang yang dapat di hibahkan adalah barang-barang yang telah ada dan merupakan milik pemberi hibah

penulis uraikan keabsahan hibah telah memenuhi syarat hibah atau tidak berdasarkan kasus di atas, sebagai berikut:

1. Kuasa Hardi Soetanto dengan Francisca Maria

Kedua belah pihak merupakan suami istri yang sepakat untuk membuat kuasa guna menyewakan atau menjual rumah milik Hardi Soetanto, dimana kuasa tersebut diberikan saat pernikahan masih berlangsung dan di buat secara tertulis yang disahkan oleh notaris.

2. Francisca Maria dengan Gina Graciana dan Gladis Adipranoto

Para pihak telah bersepakat untuk melakukan hibah, dimana Francisca Maria sebagai pemberi hibah sedangkan Gina Graciana dan Gladis Adipranoto sebagai penerima hibah.

3. Francisca Maria dengan Eko Handoko

Kedua belah pihak sepakat untuk membuat akta hibah dihadapan Eko Handoko berdasarkan surat kuasa dari Hardi Soetanto kepada Francisca Maria dan semua keterangan dari Francisca Maria.

Dalam hukum yang berlaku 4 (empat) dari 5 (lima) syarat hibah sudah terpenuhi akan tetapi benda yang dihibahkan bukanlah milik pemberi hibah sehingga hibah tersebut cacat hukum.

Notaris sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan, dan dengan kewenangannya maka akta notaris mengikat atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya haruslah berhati-hati dan cermat. Akan tetapi pada kasus ini, notaris bertindak dalam pembuatan akta hibah yang pada dasarnya sudah rancu. Dimana notaris disinimembuat akta yang didasarkan pada suarat kuasa yang tidak sesuai dengan peruntukannya sehingga menimbulkan kerugian dan sengketa di kemudian hari. Seharusnya notaris wajib memastikan bahwa dokumen penunjang sudah benar dan sebenarnya, pada kasus ini notaris kurang berhati-hati dalam bertindak karena telah menganggap mengenal penghadap.

Akibat hukum notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengenal para penghadap yaitu harus dilihat dari perbuatan hukumnya terlebih dahulu. Apabila kesalahan dari pihak penghadap seperi dokumen atau keterangan

tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, notaris seharusnya tidak bertanggung jawab akan hal itu karena itu merupakan tanggung jawab penghadap sendiri. Sedangkan apabila kesalahan dari pihak notaris maka dapat dimintakan pertanggung jawaban. Apabila terdapat pihak yang dirugikan akibat notaris tidak berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, maka dapat melakukan upaya hukum sebagai berikut:⁷³

- 1) Apabila ada pihak yang merasa dirugikan akibat ketidakcermatan notaris dalam menjalankan jabatannya maka pihak tersebut dapat menuntut ganti rugi, biaya-biaya, dan bunga dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.
- 2) Upaya hukum lainnya yaitu melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah agar Notaris yang bersangkutan dikenakan sanksi.

Proses penjatuhan sanksi:

- a. Proses penjatuhan sanksi terhadap Notaris yang terkena sanksi hukum adalah dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri.
- b. Proses penjatuhan sanksi terhadap Notaris yang terkena sanksi etika dalam pasal 9 kode etik adalah sebagai berikut:
 1. Apabila ada anggota yang diduga melakukan pelanggaran terhadap kode etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Dewan Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari pengurus daerah ataupun pihak lain kepada Dewan Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam waktu tujuh (7) hari kerja Dewan

⁷³Bayu Rushadian Utama, *KetidakCermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris*, (Tesis Magister Kenotariatan : Universitas Indonesia, 2012), halaman 79-81.

Kehormatan Daerah wajib segera mengambil tindakan dengan mengadakan sidang dewan kehormatan daerah unruk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.

2. Apabila menurut hasil sidang Dewan Kehormatan Daerah sebagaimana tercantum dalam ayat (1) ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran kode etik, maka dalam waktu tujuh (7) hari kerja setelah tanggal sidang tersebut Dewan Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi, untuk didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri.
3. Dewan kehormatan daerah baru akan menentukan putusannya mengenai terbukti atau tidaknya pelanggaran kode etik serta penjatuhan sanksi terhadap pelanggarnya (apabila terbukti), setelah mendengar keterangan dan pembelaan diri dari anggota yang bersangkutan dalam sidang Dewan Kehormatan Daerah.
4. Penentuan putusan tersebut dalam ayat 3 dapat dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah baik dalam sidang itu maupun dalam sidang lainnya, sepanjang penentuan keputusan melanggar atau tidak melanggar tersebut, dilakukan selambatlambatnya dalam waktu 15 hari kerja, setelah tanggal sidang Dewan Kehormatan Daerah dimana Notaris tersebut telah didengar keterangan dan/atau pembelaannya.

5. Bila dalam putusan sidang Dewan Kehormatan Daerah dinyatakan terbukti ada pelanggaran kode etik, maka sidang sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya.
6. Dalam hal anggota yang dipanggil tidak datang atau tidak memberi kabar apapun dalam waktu (7) hari kerja setelah dipanggil, maka Dewan Kehormatan Daerah akan mengulang panggilannya sebanyak 2 kali dengan jarak waktu (7) hari kerja, untuk setiap panggilannya.
7. Dalam waktu tujuh (7) hari kerja, setelah panggilan ke tiga (3) ternyata masih juga tidak datang atau tidak memberi kabar dengan alasan apapun, maka Dewan Kehormatan Daerah akan tetap bersidang untuk membicarakan pelanggaran yang diduga dilakukan oleh anggota yang dipanggil itu dan menentukan putusannya, selanjutnya secara mutatis mutandis berlaku ketentuan dalam ayat (5) dan ayat (6) diatas serta ayat (9)
8. Terhadap sanksi pemberhentian sementara (*schorsing*) atau pemecatan (*onzzetting*) dari keanggotaan perkumpulan diputuskan, Dewan Kehormatan Daerah wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan pengurus daerahnya.
9. Putusan sidang Dewan Kehormatan Daerah wajib dikirim oleh Dewan Kehormatan Daerah kepada anggota yang melanggar dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi dan tembusannya kepada Pengurus Cabang, Pengurus Daerah, Pengurus Pusat, dan Dewan Kehormatan

Pusat, semuanya itu dalam waktu tujuh (7) hari kerja, setelah dijatuhkan putusan oleh sidang Dewan Kehormatan Daerah.

10. Apabila pada tingkat kepengurusan daerah belum dibentuk Dewan Kehormatan Daerah, maka Dewan Kehormatan Wilayah berkewajiban dan mempunyai wewenang untuk menjalankan kewajiban serta kewenangan Dewan Kehormatan Daerah dalam rangka penegakan kode etik atau melimpahkan tugas kewajiban dan kewenangan Dewan Kehormatan Daerah kepada kewenangan Dewan Kehormatan Daerah terdekat dari tempat kedudukan atau tempat tinggal anggota yang melanggar kode etik tersebut. Hal tersebut berlaku pula apabila Dewan Kehormatan Daerah tidak sanggup menyelesaikan atau memutuskan permasalahan yang dihadapinya.

Pada kasus di atas, notaris hanya memperoleh sanksi pembatalan akta oleh pengadilan. Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban secara materiil atau ganti kerugian apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan dengan mengajukan ke Dewan Kehormatan Daerah. Akan tetapi banyak pihak yang dirugikan belum tahu atau belum paham akan prosedur, atau pihak yang dirugikan sudah merasa cukup dengan hasil putusan pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dasar pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan akta notaris adalah Akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 merupakan akta hibah, yang dibuat dengan dasar surat kuasa. Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa pada surat kuasa, penerima kuasa telah melanggar Pasal 1792 KUHPerdara, Pasal 1678 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara. Perikatan dianggap tidak ada atau tidak pernah lahir, dan dasar serta proses dalam pembuatan akta hibah sudah cacat sehingga akta hibah yang dibuat batal demi hukum. Selain itu, Majelis Hakim memutuskan apa yang dilakukan oleh penerima kuasa telah melanggar Pasal 1795 KUHPerdara dan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015 memutuskan bahwa akta hibah yang dibuat oleh notaris batal demi hukum, karena dasar serta proses pembuatannya telah melanggar ketentuan hukum. Notaris dalam membuat suatu akta harus bertanggung jawab atas tidak sempurnanya akta yang dibuat. Bentuk pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang dibuat tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian merupakan tanggung jawab moral, tetapi dapat dilihat dari perbuatan hukumnya terlebih dahulu. Apabila kesalahan dari

pihak penghadap seperti dokumen atau keterangan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, notaris seharusnya tidak bertanggung jawab akan hal itu karena itu merupakan tanggung jawab penghadap sendiri. Apabila kesalahan dari pihak notaris maka dapat dimintakan pertanggung jawaban. Apabila terdapat pihak yang dirugikan akibat notaris tidak berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang diperoleh, penulis memberi saran sebagai berikut:

1. Hakim dalam membuat pertimbangan hukum, hendaknya lebih memperhatikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dan memperhatikan keadilan baik secara prosedural maupun secara substansi, sehingga menghasilkan putusan yang berkualitas dan berkeadilan.
2. Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN Makna “Seksama” dalam Pasal ini Notaris memahami bahwa notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengenal para penghadap dan memahami sudah seharusnya mencari kebenaran materil terhadap para penghadap. Supaya akta yang dibuat tidak menjadi akta yang menjadi bermasalah dan merugikan para penghadap dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Ahmad Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII PRESS, Yogyakarta, 2009.
- Asri Wijayanti, *Strategi Penelitian Hukum*, Bandung, Lubuk Agung, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1998.
- _____, *Peraturan Jabatan Notarus (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1996.
- Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018.
- H.P. Pangabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- _____, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.

- Hartanti Sulihandari, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013.
- Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Notariat*, Refika aditama, Bandung, 2012.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan AktaNotaris*, cet. 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBangPressindo, Yogyakarta, 2011.
- M Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, 2017.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2021.
- Masyur Efendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994.
- Muhammad Adam, *Asal Usul dan Sejarah Akta Notarial*, CV. Sinar Baru, Bandung, 1985.
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003
- R, SoegondoNotodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke 11, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- _____, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1990.
- Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis, Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan*, Jakarta, 2006.

- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003.
- Rudi Indrajaya, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, 2020.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoriti, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo, Jakarta, 2015.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Surabaya, 2011.
- SudiknoMertokusumo, *Hukum Acara Pedata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- WirjonoProdjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Yulis Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

4. TESIS

- Ahmad Matori Azzam Lubis, “Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2019.
- Bayu Rushadian Hutama, *Ketidaktercematannya Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris*, *Tesis*, Universitas Indonesia, 2012.
- Fikri Ariesta Rahman, “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap”, *Tesis*, Universitas Islam Indonesia, 2018.
- Helen Tanzil, “Urgensi Asas Kehati-Hatian Bagi Notaris Untuk Menghindari Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta”, *Tesis*, Universitas Sriwijaya Palembang, 2020.

Sam Dwi Zulkarnaen, “Prinsip Kehati-hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Melaksanakan Jabatannya.”, *Tesis*, Universitas Indonesia, 2008.

Zuliana Maro Batubara, “Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan.”, *Tesis*, Universitas Sumatera Utara, 2011.

5. JURNAL

Denny Saputra, Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik, *Jurnal Akta*, 2017.

Djoko Sukisno, Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (*Mimbar Hukum vol.20 nomor 1*), 2008.

Ida Bagus Pramaningrat Panuaba, I wayan Parsa, I Ketut Ariawan, “Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, Volume 3 No.1, 2018.

Lidya Christina Wardhani, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan”, *Jurnal Ilmiah Lex Renaissance*, Volume 2 No.1, 2018.

6. PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.Mlg

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 551/PDT/2014/PT.SBY

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015

7. MEDIA ELEKTRONIK

<https://www.ucnews.id/news/Waspadai-Tuntutan-Pidana-yang-Mungkin-Dihadapi-Notaris-dalam-Bertugas/4072341047767155.html>, diakses tanggal 12 mei 2022.