

TESIS

**KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP
AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN DI HADAPAN PARA PIHAK
SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA DITINJAU DARI UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS**



Oleh:

Nama Mahasiswa : Alfis Wahyudi

No. Induk Mahasiswa : 23921007

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2026



**KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN DI
HADAPAN PARA PIHAK SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 02 Maret 2026



Yogyakarta, 02 Maret 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Prof. Ridwan, Dr., S.H.,
M.Hum.,



**KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN DI
HADAPAN PARA PIHAK SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 02 Maret 2026

Tim Penguji

1. Ketua Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum.,
2. Anggota Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.
3. Anggota Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum.,

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

HALAMAN PERSETUJUAN

TESIS

**“KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP
AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN DI HADAPAN PARA PIHAK
SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA DITINJAU DARI UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS”**

Oleh:

Nama Mahasiswa : Alfis Wahyudi

No. Pokok Mhs. : 23921007

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Seminar Proposal Tesis**

Pembimbing 1,

Prof. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

Yogyakarta,

Pembimbing 2,

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Yogyakarta,

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

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

10.38

REGISTRASI SITA

			hanya ditulis satu yaitu penulis lalu dituliskan et., al., bukan dkk, meskipun maknanya sama. 9. Saran-saran dibuat angka seperti kesimpulan.
3	2026-02-02 10:27:40	Assalamualaikum Prof, berikut lampiran revisi tesis saya, mohon bimbinganya prof, terima kasih banyak dan maaf mengganggu waktunya prof.	Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum. : silahkan lanjutkan

Copyright © 2023 Sita UII.

ta.law.uii.ac.id

10.23

588 dospem pak habib...

Hari ini

Assalamualaikum wr wb pak, maaf mengganggu waktunya pak. Hari Kamis tanggal 5 Februari saya sudah mengirim print out revisi minor tesis saya pak, untuk itu apakah tesis saya sudah bisa daftar untuk di ujiangkan pak? Terima kasih banyak pak 🙏

10.04 ✓✓

Silahkan 10.22

Baik bapak terima kasih banyak pak 🙏😊

10.22 ✓✓

aku saya itu

q w e r t y u i o p

a s d f g h j k l

z x c v b n m

123 Spasi Kembali

PERNYATAAN ORISINALITAS

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Alfis Wahyudi, S.H.
Nim : 23921007

Adalah benar-benar Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan menuliskan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa Tesis dengan judul:

“KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN DI HADAPAN PARA PIHAK SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS”

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etikam dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinal) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya, berkaitan dengan hal ini di atas (terutama pernyataan terutama pada butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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

Yogyakarta, 10 Februari 2026



Alfis wahyudi, S.H.

HALAMAN MOTTO

“Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah, tapi dua kali Allah berjanji bahwa: *fa inna ma'al-usri yusra, inna ma'al-usri yusra*”

(QS. Al-Insyirah 94: 5-7)

“The best mentor in life is being poor”

(Bigmo)

“Jangan lupa makan”

(Penulis)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah subhanahu wa ta'ala atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: **KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN DI HADAPAN PARA PIHAK SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS** Penulis mengakui bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dalam hal teori, analisis, dan sistematika, untuk itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang membangun untuk kesempurnaan tesis ini. Penulisan tesis ini tidak lepas dari peran dan bantuan dari berbagai pihak. Baik sejak proses penelitian hingga penyusunan tesis. Karenanya, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sedalam- dalamnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam kelancaran penulisan tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T, M.Sc, Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan peneliti kesempatan untuk menimba ilmu di kampus Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing I penulisan tesis.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. selaku pembimbing II penulisan tesis

Terimakasih atas bimbingan, dukungan dan masukan selama proses pembuatan karya ini;

4. Pegawai, staf administrasi, dan pengelola perpustakaan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Seluruh Pengajar pada program magister ilmu kenotariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Bapak (Alwi), mak (Alm. Rita) dan Bunda, abang-abang, adek-adek yang telah memberikan dukungan dan semangat moril dan materill selama menjalani pendidikan ini hingga selesai;
7. Teman-teman Magister Kenotariaran dan Hukum secara keseluruhan, dan secara khusus Rafel Putra Mulia, David Tonriadi, Febriani Kurnia Putri, Egi Fauzan Fikri, Risma Putri, Wisesa Adje Wibisono, Manahan Kristiano Siagian, Sultan Zora Fernanda, Azriel Ghiffari, Herliana Rahmawati, Indah tri Kusuma Ningrum, Dana Rahmantika, Aji Kusuma, Aditya Nugraha, Fadiyah Ilham, Isan, Rama;
8. Tia Angraini, S.H. yang sudah banyak membantu dan memberi semangat selama menjalani pendidikan ini hingga selesai;

Penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah disebutkan sebelumnya, serta kepada semua pihak lain yang turut memberikan bantuan dalam proses penulisan tesis ini namun tidak sempat disebutkan satu per satu. Semoga segala

bentuk bantuan tersebut mendapatkan balasan yang terbaik dari Allah SWT. Penulis berharap, karya ilmiah yang sederhana ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, serta menjadi referensi tambahan bagi penelitian-penelitian di masa mendatang yang berkaitan dengan tema pembebasan lahan. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun dari para pembaca yang budiman sangat penulis harapkan.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji fenomena penyimpangan prosedur jabatan Notaris, khususnya mengenai pengabaian kewajiban pembacaan akta di hadapan para penghadap serta adanya ketidaksesuaian isi akta dengan kesepakatan para pihak. Notaris, sebagai pejabat publik yang berwenang menciptakan akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang mewajibkan pembacaan akta guna memastikan transparansi dan kebenaran materiil. Permasalahan utama yang diangkat adalah bagaimana kedudukan hukum akta yang dibuat tanpa pembacaan serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap pelanggaran tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, termasuk analisis terhadap Putusan Nomor 560 K/Pdt/2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta Notaris yang dibuat tanpa melalui prosedur pembacaan yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN, mengakibatkan degradasi kekuatan pembuktian akta tersebut. Akta yang semula merupakan alat bukti sempurna kehilangan otentisitasnya dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, bahkan dapat dibatalkan atau batal demi hukum jika terbukti mengandung cacat formil dan materiil. Bentuk pertanggungjawaban Notaris mencakup aspek perdata, administratif, dan pidana. Secara perdata, Notaris wajib memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada pihak yang dirugikan. Secara administratif, Notaris dapat dikenakan sanksi berupa teguran hingga pemberhentian tidak hormat oleh Majelis Pengawas.

Kata-kata Kunci: Notaris, Akta Autentik, Degradasi Akta, Undang-Undang Jabatan Notaris

ABSTRACT

This study investigates the phenomenon of procedural deviations within the Notary profession, specifically focusing on the omission of the mandatory reading of deeds before appearers and the resulting discrepancies between the deed's content and the parties' mutual agreement. As public officials authorized to produce authentic deeds under Article 1868 of the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Notaries play a pivotal role in ensuring legal certainty. However, in practice, violations frequently occur regarding Article 16 paragraph (1) letter m of the Law on Notary Office (UUJN), which mandates the reading of deeds to guarantee transparency and material truth. The primary issues addressed in this study are the legal standing of deeds executed without the reading procedure and the forms of Notary liability regarding such violations. This research employs a normative juridical method utilizing a statute approach and a case approach, specifically including an analysis of Supreme Court Decision Number 560 K/Pdt/2016. The findings indicate that Notary deeds executed without a valid reading procedure, as stipulated in Article 16 paragraph (9) of the UUJN, suffer a degradation in evidentiary power. Consequently, the deed originally serving as perfect evidence loses its authenticity and retains evidentiary power solely equivalent to that of a private deed. Furthermore, it may be subject to cancellation or deemed null and void if proven to contain formal and material defects. Notary liability encompasses civil, administrative, and criminal aspects. In terms of civil liability, the Notary is obligated to provide compensation, reimbursement of costs, and interest to the injured parties. Administratively, the Notary may face sanctions ranging from written reprimands to dishonorable dismissal imposed by the Supervisory Board (Majelis Pengawas).

Keywords: Notary, Authentic Deed, Deed Degradation, Law on Notary Office.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN MOTTO	ii
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoretis.....	8
2. Manfaat Praktis	8
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	8
F. Landasan Teori.....	21
1. Teori Kewajiban Hukum	21
2. Teori Tanggungjawab Hukum.....	23
3. Teori Kepastian Hukum	24
G. Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Pendekatan Penelitian	26
3. Bahan Hukum Penelitian.....	27
4. Teknik Pengumpulan Data	28
5. Sistematika Penulisan	28
BAB II TINJAUAN UMUM JABATAN NOTARIS DAN AKTA NOTARIS.....	31
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	31

1. Pengertian Notaris	31
2. Kewenangan dan Kewajiban Notaris	35
3. Hak dan Larangan Notaris	40
4. Pemberhentian Notaris	44
5. Kode Etik Notaris.....	47
B. Tinjauan Umum Tentang Akta	50
1. Pengertian Akta Notaris	50
2. Jenis-Jenis Akta.....	53
BAB III STATUS AKTA NOTARIS TANPA PEMBACAAN, KETIDAKSESUAIAN ISI, DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS	59
A. Kedudukan Akta Notaris Yang Dibuat Tanpa Pembacaan Dan Ketidaksesuaian Isi Akta Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris	59
1. Kewajiban Pembacaan Akta sebagai Syarat Formil Otentisitas	59
2. Analisis Yuridis Terjadinya Ketidaksesuaian Isi Akta	66
3. Mendegradasi Status Kedudukan Akta	70
B. Pertanggungjawaban Notaris Melanggar Kewajiban Pembacaan Akta Dan Ketidaksesuaian Isi Akta Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris	74
1. Konsep Tanggung Jawab dan Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik	74
2. Petanggungjawaban Notaris Secara Perdata	78
3. Petanggungjawaban Notaris Secara Administratif.....	85
BAB IV PENUTUP	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	90

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notaris, sebagai pejabat publik yang diberikan wewenang oleh negara, memiliki peran dalam menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Wewenang ini diwujudkan melalui pembuatan akta otentik, yang menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) merupakan alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs*) mengenai apa yang termuat di dalamnya.¹ Keotentikan sebuah akta tidak hanya terletak pada substansi atau materi yang disepakati para pihak, tetapi juga sangat bergantung pada pemenuhan syarat-syarat formal dan prosedural yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut UUNJ).

Negara secara khusus memberikan kewenangan ini kepada notaris. Tujuannya adalah untuk menciptakan alat bukti tertulis yang otentisitasnya terjamin, sehingga akta yang dihasilkannya memiliki kekuatan pembuktian

¹ Subekti, Hukum Pembuktian (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), 25.

yang mutlak dan sempurna di mata hukum, serta memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi para pihak yang berkepentingan.²

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris merupakan akta-akta yang bersifat autentik dan juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³ Ada 2 jenis akta yaitu:

1. Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat yang bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.
2. Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja dengan tanpa bantuan seorang pejabat umum.

Akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat yang bersifat sempurna karena akta Notaris mempunyai 3 kekuatan pembuktian, yaitu:⁴

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendigebewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik;

² Kerina Maulidya Putri, *ea., al.*, “Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama,” *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75, <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21>.

³ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Pres. Hlm. 18.

⁴ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, hlm. 26-27.

2. Kekuatan pembuktian formil (*formelebewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh Notaris dan diterangkan oleh para pihak yang menghadap, yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris;
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan kepastian tentang materi suatu akta.

Merujuk pada Hukum Acara Perdata, alat bukti yang atau yang diakui oleh hukum, terdiri dari: Tulisan; Saksi-saksi; Persangkaan-persangkaan; Pengakuan; dan Sumpah. Sesuai penjelasan Pasal 1870 KUHPerdata yaitu akta notaris adalah akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Di dalam Hukum Pidana terutama dalam KUHP alat bukti tulisan atau surat diatur sebagai alat bukti, berdasarkan Pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, alat bukti yang sah yaitu: Keterangan saksi; Keterangan ahli; Surat; Petunjuk; dan Keterangan terdakwa.⁵

Salah satu prosedur penting dalam pembuatan akta Notaris adalah kewajiban untuk membacakan akta di hadapan para pihak (penghadap) dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi. Kewajiban ini secara tegas diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUPN, yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban "membacakan akta di hadapan

⁵ Arkiang, Tri Yanty Sukanty. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana." *Jurnal Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011): 197.

penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris."

Pengecualian kewajiban pembacaan akta oleh Notaris dapat dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, bahwa: "Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) huruf m, tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta, serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, para saksi dan Notaris".

Meskipun norma hukum telah mengatur secara jelas, dalam praktik sering kali ditemukan penyimpangan terhadap kewajiban prosedur ini. Berbagai alasan seperti efisiensi waktu, anggapan bahwa para pihak telah memahami isinya, atau bahkan permintaan dari para pihak sendiri untuk tidak membacakan akta, bahkan ada ketidaksesuaian isi dari akta tersebut sehingga menjadi pemicu diabaikannya prosedur ini. Fenomena ini menimbulkan suatu permasalahan hukum yang serius bagaimana status dan kekuatan hukum akta yang proses pembuatannya cacat secara formil dan materil. Pelanggaran terhadap syarat-syarat yang telah diatur dalam UUJN dapat berakibat pada terdegradasinya kekuatan pembuktian akta otentik menjadi hanya sebatas akta di bawah tangan,⁶ bahkan akta tersebut bisa menjadi batal demi hukum.

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 98.

Terdapat salah satu contoh kasus dalam putusan Nomor 560 K/Pdt/2016, Kasus ini merupakan sengketa perdata tingkat kasasi antara Dudi Salahudin (seorang Notaris) sebagai Pemohon Kasasi, melawan M. Harry Subiyanto dan Jenni Kurniati (ahli waris Sunardi) sebagai Para Termohon Kasasi. Pokok permasalahan berpusat pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 tertanggal 25 Juni 2010 terkait tanah seluas 9.813 m² di Sukabumi antara para ahli waris dengan PT Sinar Timur Industrindo yang dibuat di hadapan Pemohon Kasasi.

Para Termohon Kasasi (dahulu Penggugat) mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan kelalaian dan perbuatan melanggar hukum karena tidak membacakan akta tersebut kepada para pihak saat penandatanganan, serta menahan salinan akta selama lebih dari tiga tahun. Setelah salinan diterima, ditemukan ketidaksesuaian isi akta dengan kesepakatan awal, antara lain luas tanah yang tertulis hanya 5.800 m² (bukan keseluruhan 9.813 m²) dan harga transaksi yang tercatat Rp725.000.000,00, padahal uang yang diterima hanya Rp580.000.000,00. Tindakan tidak membacakan akta tersebut dinilai melanggar UU Jabatan Notaris, sehingga mendegradasi kekuatan akta otentik menjadi akta di bawah tangan dan dapat menyebabkannya batal demi hukum.

Dalam proses hukum sebelumnya, Pengadilan Negeri Cibadak melalui Putusan Nomor 27/Pdt.G/2013/PN Cbd memenangkan gugatan Para Termohon

Kasasi dengan menyatakan Notaris telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan membatalkan Akta PPJB Nomor 12 tersebut. Putusan ini kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam Putusan Nomor 477/PDT/2014/PT.Bdg pada tanggal 21 Januari 2015. Keberatan dengan putusan-putusan tersebut, Dudi Salahudin mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung.

Degradasi status akta ini tentu membawa implikasi hukum yang signifikan. Akta yang semula berfungsi sebagai alat bukti terkuat, kini kekuatannya menjadi lemah dan dapat disangkal oleh pihak yang merasa dirugikan. Lebih jauh lagi, Notaris yang melakukan pelanggaran tersebut tidak dapat lepas dari tanggung jawab profesionalnya. Pelanggaran terhadap kewajiban jabatan dapat menyeret Notaris pada berbagai bentuk sanksi, baik yang bersifat administratif dari lembaga pengawas seperti Majelis Pengawas Notaris, tuntutan ganti rugi secara perdata oleh pihak yang dirugikan, hingga sanksi etik dari organisasi profesi.⁷

Berdasarkan uraian permasalahan di atas yang mendasari penelitian dengan judul **“KEDUDUKAN AKTA DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUAT TANPA PEMBACAAN**

⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 154.

**DI HADAPAN PARA PIHAK SERTA KETIDAKSESUAIAN ISI AKTA
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS”.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kedudukan Akta Notaris yang Dibuat Tanpa Pembacaan dan Ketidaksesuaian Isi Akta Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Notaris yang Melanggar Kewajiban Pembacaan Akta dan Ketidaksesuaian Isi Akta Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis dan menjelaskan kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban pembacaan dan ketidaksesuaian isi akta ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Mengkaji dan menjelaskan bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban pembacaan akta dan ketidaksesuaian isi akta baik dari aspek administratif, perdata, maupun kode etik profesi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memperkaya kajian ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan, melalui analisis mengenai kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa pembacaan di hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta serta konsekuensi hukumnya. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi akademik yang relevan bagi pengembangan teori dan literatur serta implikasinya terhadap perlindungan hukum para pihak yang berkepentingan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih komprehensif bagi para Notaris mengenai pentingnya pemenuhan kewajiban sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris sebagai bentuk kepatuhan terhadap prosedur hukum dan perlindungan hak para pihak.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Untuk menjaga orisinalitas dan menghindari kesamaan penelitian yang telah ada maka penulis dalam kajian pustaka ini akan menguraikan penelitian terlebih dahulu baik berupa jurnal, tesis maupun karya ilmiah sebagai berikut.

No.	Nama	Judul	Perbandingan pokok pembahasan	Hasil Penelitian
1	Arifani Kurnia	Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta	Perbandingan pada penelitian ini yaitu berfokus pada bagaimana peranan Majelis Pengawas Notaris Wilayah atas penjatuhan sanksi terhadap Notaris yang tidak membacakan aktanya, kemudian juga membahas apa dasar pertimbangan hukum Majelis Pengawas Wilayah Daerah Istiewa Yogyakarta dalam menjatuhkan sanksi bagi Notaris tersebut, sedangkan dalam penelitian ini fokus utama penulis mengkaji	Arifani dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa peranan Majelis Pengawas Wilayah terhadap penjatuhan sanksi terhadap Notaris sangat penting. Hal ini dikarenakan sebagaimana fungsi dari Majelis Pengawas Notaris sendiri adalah badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Peranan Majelis Pengawas Notaris untuk menyelamatkan kepentingan masyarakat

			<p>Bagaimana kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban pembacaan di hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban prosedur tersebut baik secara administratif, perdata, maupun kode etik.</p>	<p>atau pihak yang mengalami kerugian akibat dari perbuatan hukum yang timbul karena Notaris yang tidak bertanggungjawab dan dalam menjalankan tugas jabatannya tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan baik di dalam undang-undang maupun berdasarkan keputusan perkumpulan/organisasi profesi Notaris, kemudian dasar hukum penjatuhan sanksi terhadap Notaris tersebut yakni pada pemeriksaan Notaris tersebut telah terbukti bersalah, bukan merupakan</p>
--	--	--	--	--

				<p>persyaratan formal yang dilanggar. Notaris tersebut hanya melanggar prosedur, seharusnya yang membacakan isi akta adalah Notaris. Dalam kasus tersebut di atas yang membacakan isi akta adalah pegawai Notaris, meskipun sudah melalui persetujuan dari pelapor, Notaris tetap perlu ditegur/diperingatkan, maka keputusannya hanya berupa peringatan tertulis.⁸</p>
2	Rizky Yunian	Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris di Depan Para Penghadap Dan	Perbandingan pada penelitian ini yaitu berfokus pada menganalisis dan mengetahui keabsahan	Penelitian ini menyimpulkan bahwa tanggung jawab Majelis Pengawas Notaris dalam hal penegakan Undang-undang

⁸ Kurnia, Arifani. "Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta." *Lex Renaissance* 2, no. 2 (2017): 9-9.

		<p>Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta</p>	<p>akta Notaris yang tidak dibacakan oleh Notaris di depan para penghadap dan para saksi dan untuk menganalisis dan mengetahui peran Majelis Pengawas Notaris dalam hal penegakan UUJN terkait perilaku Notaris yang tidak membacakan akta Notaris yang dibuatnya, sedangkan dalam penelitian ini fokus utama penulis mengkaji Bagaimana kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban pembacaan di hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta</p>	<p>Jabatan Notaris memiliki peranan yang vital dalam menindaklanjuti perilaku notaris yang bertentangan dengan UUJN, dalam hal ini perilaku yang dikaji oleh penulis merupakan perilaku notaris yang tidak membacakan akta notaris yang telah dibuat. Sebagai lembaga pengawas, Majelis Pengawas Notaris diwajibkan untuk dapat menjalankan fungsi pengawasan dan pembinaan secara optimal, demi menjamin terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris.</p>
--	--	---	---	--

			serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban prosedur tersebut baik secara administratif, perdata, maupun kode etik.	Pengawasan tersebut ditujukan guna Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya berpegang dengan peraturan Perundang-undangan yang terkait. Terkait dengan perilaku notaris yang tidak membacakan akta notaris yang dibuatnya, Majelis Pengawas Notaris wajib menjalankan teori pengawasan dari segi hukum. ⁹
3	Amalia Alia, Aisyah Ayu Musyafah	Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh	Perbandingan pada penelitian ini yaitu berfokus pada memaparkan secara jelas nilai yang terjadi	Penelitian ini menyimpulkan bahwa yang menjadi masalah dari pentingnya membacakan akta jual beli oleh

⁹ Rizky Yunian, “Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta,” *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 286–96, <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art10>.

		<p>Notaris/PPAT Di hadapan Para Pihak</p>	<p>pada akta yang tidak dibacakan di hadapan para pihak akan terdegradasi nilai akta menjadi di bawah tangan karena Notaris tidak melakukan kewajibannya yang tercantum di dalam kode etik, serta menguraikan mengenai pentingnya menaati kode etik dalam membacakan akta di hadapan para pihak beserta sanksi yang diterima oleh Notaris akibat dari melanggar kode etik, sedangkan dalam penelitian ini fokus utama penulis mengkaji Bagaimana</p>	<p>Notaris/PPAT di hadapan para pihak yang terlibat terkait dengan implikasi hukum yang dapat muncul jika hal tersebut diabaikan. Akibat hukum dari tindakan ini adalah terjadinya degradasi nilai dari akta jual beli yang dibuat menjadi di bawah tangan sehingga ditinjau secara yuridis menjadi cacat. Hal ini dikarenakan tindakan dari Notaris/PPAT yang tidak melakukan kewajiban yang dimilikinya sehingga berakibat pada nilai autentik tidaknya suatu akta. Tidak hanya itu, berdasarkan ketentuan yang berlaku, Notaris/PPAT harus</p>
--	--	---	--	---

			kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban pembacaan di hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban prosedur tersebut baik secara administratif, perdata, maupun kode etik.	melaksanakan apa saja yang ada pada kode etik Notaris/PPAT yang dimilikinya. Karena pada Undang-Undang Jabatan baik Notaris maupun PPAT apabila melakukan pelanggaran seperti yang tertuang dalam kode etik maka akan diberikan sanksi atas pelanggaran serta kelalaian yang telah dilakukan oleh Notaris ataupun PPAT baik berupa sanksi perdata maupun pidana. ¹⁰
4	Naudi Kusuma Wardhini	Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Pejabat Pembuat	Perbandingan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih berfokus pada kedudukan	Penelitian ini menyimpulkan bahwa Putusan PN No. 68/Pdt.G/2015/PN.Pal.

¹⁰ Alia, et., al "Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Di hadapan Para Pihak." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 2 (2023): 689-698."

		<p>Akta Tanah Di Hadapan Para Pihak Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018</p>	<p>hukum atas tanggung jawab PPAT dalam hal melanggar prosedur pembuatan akta jual beli serta keabsahan akta jual belinya dan hal-hal mengenai perbedaan pendapat antara hakim <i>judex factie</i> dan <i>judex juris</i> baik berdasarkan undang-undang, yurisprudensi, doktrin, daftar pustaka ataupun dalam praktik dalam dunia PPAT, sedangkan dalam penelitian ini fokus utama penulis mengkaji Bagaimana kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban</p>	<p>sudah tepat dalam menyatakan prosedur pembuatan akta jual beli oleh PPAT F adalah cacat dikarenakan tidak dibacakan di hadapan para pihak. Selanjutnya, seharusnya <i>judex juris</i> tidak hanya mempertimbangkan mengenai itikad baik dari pemegang hak tanggungan, selain itu juga harus mempertimbangkan aspek yuridis lainnya terkait dengan permasalahan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur dalam pembuatannya yang menurut hemat penulis seharusnya membuat seluruh prosedur</p>
--	--	--	--	---

			<p>pembacaan di hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban prosedur tersebut baik secara administratif, perdata, maupun kode etik.</p>	<p>turunannya menjadi cacat pula. Lebih jauh, <i>judex juris</i> seharusnya tidak memberikan pertimbangan perihal Penggugat yang sudah sarjana seharusnya mengetahui apa yang ditandatanganinya dikarenakan secara teoretis hal tersebut merupakan fakta aktual yang seharusnya diperiksa oleh hakim <i>judex factie</i>.¹¹</p>
5	<p>Baby Lelyvia Fitri, Fitra Deni (2022)</p>	<p>Akibat Hukum Akta Jual Beli Ppat yang Tidak Dibacakan di Hadapan Para Pihak</p>	<p>Perbandingan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih berfokus pada akibat hukum akta PPAT yang tidak dibacakan di</p>	<p>Penelitian ini menyimpulkan bahwa sanksi administratif pemberhentian dengan tidak hormat terhadap jabatan PPAT karena melanggar</p>

¹¹ Naudi Kusuma Wardhini, *Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Hadapan Para Pihak Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018*, t.t.

			<p>hadapan para pihak maka akibat hukumnya adalah akta tersebut menjadi terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan bisa menjadi cacat yuridis dan dalam hal ini perbuatan PPAT itu tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka dari itu bisa berakibat kepada keotentikan akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan dalam penelitian ini fokus utama penulis mengkaji Bagaimana kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban pembacaan di</p>	<p>undang-undang, dan secara umum akibat hukumnya akta yang tidak dilakukan pembacaan di hadapan para pihak akan disamakan sebagai akta di bawah tangan dan memiliki akibat hukum selayaknya suatu akta di bawah tangan karena kesalahannya PPAT diberikan tanggung jawab administratif terhadap perbuatannya pemberhentian dengan tidak hormat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22, akta PPAT harus</p>
--	--	--	---	--

			hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban prosedur tersebut baik secara administratif, perdata, maupun kode etik.	dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT dalam hal ini menyimpang tentang apa yang ada dalam Undang-Undang. ¹²
6	Abdur Rohim	Peran Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Tanggung Jawab Notaris Atas Akta Yang Tidak Dibacakan	Perbandingan dalam penelitian ini yaitu penelitian ini lebih berfokus pada bagaimana peran MPD memberikan sanksi kepada Notaris yang telah melanggar prosedur terkhususnya yaitu tidak membacakan	Penelitian ini menyimpulkan bahwa upaya hukum notaris yang dijatuhi sanksi salah satunya adalah akta notaris merupakan hasil dari pelaksanaan tugas jabatan notaris sesuai kewenangan yang diberikan kepada

¹² Fitri, *et. al.*, "Akibat Hukum Akta Jual Beli PPAT yang Tidak Dibacakan Di hadapan Para Pihak." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 2 (2022): 535-549.

			<p>akta kepada klien, sedangkan dalam penelitian ini fokus utama penulis mengkaji Bagaimana kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa memenuhi kewajiban pembacaan di hadapan para pihak dan ketidaksesuaian isi akta serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris yang melanggar kewajiban prosedur tersebut baik secara administratif, perdata, maupun kode etik.</p>	<p>notaris. Dalam penjatuhan sanksi terhadap notaris, jika berupa sanksi perdata dikarenakan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta notaris batal demi hukum merupakan sanksi yang berkaitan dengan produk dari notaris yang diajukan oleh pihak atau penghadap.¹³</p>
--	--	--	---	--

¹³ Rohim, Abdur. "Peran Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Tanggung Jawab Notaris Atas Akta Yang Tidak Dibacakan." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Vol 2* (2018).

Pembaharuan dan orisinalitas dalam penelitian tesis ini dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu terletak pada analisis yang komprehensif mengenai hubungan kausalitas antara kelalaian Notaris dalam membacakan akta dengan terjadinya ketidaksesuaian isi akta terhadap kehendak para pihak. Jika penelitian sebelumnya cenderung hanya menyoroti akibat hukum dari tidak dibacakannya akta tertentu secara parsial, tesis ini secara spesifik mengkaji bagaimana cacat formil tersebut memicu timbulnya cacat materiil yang tidak hanya mendegradasi kekuatan pembuktian akta menjadi di bawah tangan, tetapi juga berpotensi menyebabkan akta dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

F. Landasan Teori

1. Teori Kewajiban Hukum

Kewajiban hukum pada hakikatnya merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada orang atau badan hukum selaku subjek hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kewajiban adalah suatu beban yang bersifat kontraktual maupun imperatif yang timbul dari aturan hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dalam perspektif ilmu hukum, kewajiban tidak dapat dipisahkan dari hak; keduanya merupakan dua sisi dari mata uang yang sama. Hak memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menuntut sesuatu, sedangkan kewajiban membebankan seseorang untuk memenuhi tuntutan tersebut demi terciptanya ketertiban hukum.

Kewajiban ini mengikat subjek hukum di bawah ancaman sanksi apabila pelaksanaannya diabaikan.¹⁴

Hans Kelsen dalam *Reine Rechtslehre* (Teori Hukum Murni) memberikan pandangan bahwa konsep kewajiban hukum (legal duty) merupakan turunan dari norma hukum itu sendiri. Kelsen menegaskan bahwa hukum adalah tatanan normatif tentang perilaku manusia, yang mengonsepskan apa yang "seharusnya" (das Sollen) dilakukan. Seseorang dikatakan memiliki kewajiban hukum jika norma hukum memerintahkan perilaku tertentu dan menetapkan sanksi atas perilaku yang bertentangan.¹⁵ Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum memikul sanksi apabila melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, esensi dari kewajiban hukum menurut Kelsen terletak pada hubungan antara delik (pelanggaran) dan sanksi yang diatur oleh otoritas yang berdaulat.

Dalam ranah hukum kenotariatan, kewajiban hukum dimaknai sebagai *responsibility* atau *verplichting* yang dikonsepskan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan dalam rangka menjalankan kewenangan yang diberikan negara. Kewajiban ini bukan sekadar tuntutan moral, melainkan syarat formil yang menentukan keabsahan tindakan hukum itu sendiri. Liliana

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2003), hlm. 42.

¹⁵ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara*, (Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007), hlm. 62.

Tedjosaputro dalam bukunya *Etika Profesi Notaris* menyebutkan bahwa kepatuhan terhadap prosedur, seperti pembacaan akta, adalah wujud dari kepatuhan terhadap hukum acara notaris (hukum formil). Pelanggaran terhadap kewajiban prosedural ini tidak hanya melanggar etika, tetapi juga mencederai kepastian hukum yang menjadi tujuan utama dari eksistensi pejabat umum.¹⁶

2. Teori Tanggung jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, seseorang dapat dinyatakan memiliki tanggung jawab secara hukum apabila yang bersangkutan melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Konsep pertanggungjawaban hukum ini secara konvensional dibagi menjadi dua jenis: pertama adalah pertanggungjawaban yang didasarkan pada adanya unsur kesalahan (*based on fault*), dan kedua adalah pertanggungjawaban yang bersifat mutlak (*absolute responsibility*) di mana unsur kesalahan tidak menjadi syarat utama.¹⁷

Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, sebagaimana yang dirumuskan oleh Hans Kelsen

¹⁶ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2003), hlm. 25.

¹⁷ Jimly Asshiddiqie and M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum* (Jakarta: Konstitusi Press, 2021), hlm. 56.

yaitu yang berhubungan dengan konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau ia memikul tanggung jawab hukum berarti ia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan. Dalam hal melaksanakan tugasnya seorang Notaris mempunyai tanggung jawab terhadap jabatannya. Pada proses pembuatan akta, Notaris bertanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum (*legal certainty* atau *rechtssicherheit*) merupakan salah satu tujuan hukum yang paling fundamental dalam sebuah negara hukum, bersandingan dengan keadilan (*gerechtigheit*) dan kemanfaatan (*zweckmassigkeit*). Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum menuntut agar hukum itu positif, tertulis, dan dirumuskan dengan jelas sehingga warga negara dapat mengatur perilakunya sesuai dengan hukum tersebut dan tidak menjadi korban dari kesewenang-wenangan. Kepastian hukum bukan hanya sekadar adanya undang-undang yang mengatur jabatan Notaris, melainkan jaminan bahwa prosedur pembuatan akta yang diamanatkan undang-undang dijalankan secara presisi. Radbruch menegaskan bahwa keamanan hukum adalah syarat mutlak bagi kehidupan

yang tertib, di mana masyarakat membutuhkan pegangan yang kokoh mengenai apa yang sah dan tidak sah.¹⁸

Dalam ranah hukum keperdataan di Indonesia, Sudikno Mertokusumo mendefinisikan kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang. Artinya, seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Relevansi teori dengan penelitian ini terletak pada ekspektasi masyarakat terhadap akta notaris. Ketika menghadap datang ke Notaris, mereka mengharapkan adanya kepastian hukum atas transaksi atau perbuatan hukum yang mereka lakukan. Jaminan kepastian ini hanya dapat terwujud apabila akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*). Oleh karena itu, kepastian hukum dalam kenotariatan tidak hanya berbicara tentang "adanya akta", tetapi tentang "bagaimana akta itu dibuat" agar kekuatan pembuktiannya tidak cacat.¹⁹

Jan Michiel Otto mengemukakan bahwa kepastian hukum yang nyata (*real legal certainty*) mensyaratkan adanya aturan yang konsisten dan penerapan yang konsekuen oleh pejabat.²⁰ Ketika Notaris tidak membacakan akta, Notaris telah gagal menerapkan aturan secara

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 19.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2003), hlm. 160-161.

²⁰ Jan Michiel Otto, "Kepastian Hukum di Negara Berkembang", dalam *Kajian Sosio-Legal*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 125.

konsekuen. Hal ini menyebabkan akta yang dihasilkannya menjadi cacat hukum. Dalam perspektif tesis ini, tidak dibacakannya akta notaris merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum karena menghilangkan jaminan kebenaran formil dan materiil akta. Akta yang seharusnya menjadi "hukum yang mengikat" bagi para pihak (*pacta sunt servanda*) justru menjadi sumber sengketa.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²¹

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum tertulis yang berlaku terkait kewajiban Notaris dalam proses pembuatan akta, di antaranya Peraturan Kepala BPN

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Press, 2008, hlm. 10.

Nomor 1 Tahun 2006, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana dinyatakan oleh Peter Mahmud Marzuki, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus merupakan fondasi utama dalam penelitian hukum normatif karena memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi kesenjangan antara norma hukum dan praktiknya.²²

3. Bahan Hukum Penelitian

- a. Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan seperti:
 - 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris,
 - 2) Kitab Undang-Undang hukum Perdata
 - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 - 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351 PK/Pdt/2018
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu literatur hukum seperti buku, artikel, jurnal ilmiah yang membahas teori kewenangan, etika profesi, hukum administrasi, dan perlindungan terhadap masyarakat rentan.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), 133–135.

- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk menunjang pemahaman terhadap istilah dan konsep hukum yang digunakan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Teknik ini dilakukan dengan cara menelusuri dan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, khususnya berkaitan dengan pelanggaran etika dan prosedur Notaris dalam pembuatan akta jual beli.

5. Sistematika Penulisan

Bab I berisi pengantar umum mengenai penelitian. Bagian ini dimulai dengan latar belakang masalah yang menguraikan pentingnya peran Notaris, kewajiban pembacaan akta sebagai syarat formil, dan permasalahan hukum yang timbul ketika prosedur tersebut diabaikan. Selanjutnya, dirumuskan dua pokok permasalahan utama yang akan dikaji. Bab ini juga menjelaskan tujuan dan manfaat penelitian, baik secara teoretis maupun praktis. Untuk menunjukkan keaslian penelitian, disajikan pula tinjauan pustaka yang membandingkan penelitian ini dengan kajian-kajian sebelumnya. Landasan analisis dalam penelitian ini didukung oleh kerangka teori yang relevan. Sebagai penutup, bab ini menguraikan metode penelitian yang digunakan, mencakup jenis dan pendekatan penelitian,

bahan hukum, serta teknik pengumpulan data, yang kemudian diakhiri dengan sistematika penulisan tesis ini

Bab II menguraikan landasan konseptual dan teoritis yang digunakan dalam penelitian. Pembahasan akan mencakup tinjauan umum mengenai jabatan Notaris, kewenangan, serta prosedur standar dalam pembuatan akta. Selain itu, bab ini juga akan membahas secara mendalam mengenai kode etik profesi yang menjadi pedoman perilaku bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya. Teori-teori yang relevan seperti teori tanggung jawab hukum, etika profesi, dan teori perlindungan hukum juga akan diuraikan untuk menjadi dasar analisis pada bab-bab selanjutnya.

Bab III merupakan bagian inti dari penelitian yang menyajikan analisis mendalam terhadap permasalahan yang telah dirumuskan. Pembahasan pertama akan difokuskan pada analisis akibat hukum dan kedudukan akta Notaris yang dibuat tanpa melalui prosedur pembacaan di hadapan para pihak dan adanya ketidaksesuaian isi akta, ditinjau dari perspektif UUJN dan peraturan terkait lainnya. Pembahasan kedua akan mengkaji secara komprehensif mengenai berbagai bentuk pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada Notaris yang melanggar kewajiban prosedural tersebut, meliputi sanksi administratif, gugatan perdata, hingga pelanggaran kode etik profesi.

Bab IV berfungsi sebagai penutup penelitian. Bagian ini akan menyajikan kesimpulan yang merangkum jawaban atas rumusan masalah berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Selain itu, akan disampaikan pula saran-saran yang bersifat konstruktif dan relevan. Saran ini ditujukan kepada berbagai pemangku kepentingan, seperti pemerintah, organisasi profesi Notaris, dan masyarakat umum, dengan harapan dapat mencegah terulangnya pelanggaran serupa di masa depan serta memperkuat mekanisme perlindungan hukum bagi masyarakat.

BAB II

TINJAUAN UMUM JABATAN NOTARIS DAN AKTA NOTARIS

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Secara terminologis, profesi ini dikenal sebagai *notary* dalam bahasa Inggris dan *van notaris* dalam bahasa Belanda. Kedudukan Notaris memegang peranan esensial dalam proses hukum, khususnya pada ranah hukum perdata. Signifikansi peran ini didasarkan pada statusnya sebagai pejabat publik yang oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik serta menjalankan wewenang lainnya.²³

Secara yuridis pengertian notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan, Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) Di dalam Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian Notaris. Pasal 1 berbunyi: "Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang

²³ Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2015, Hlm. 33.

dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta ter-sebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain".²⁴

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan definisi yaitu, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Pengertian atau definisi Notaris dipertegas lagi oleh Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan yang berisi, notaris adalah pejabat umum yang melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris.

Notaris sebagai Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare amtbtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan notaris dan terdapat dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek (BW)*²⁵. dalam Pasal 1 menyatakan, bahwa Notaris adalah pejabat umum yang melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Jabatan

²⁴ *Ibid*

²⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai pejabat Publik*, (Bandung: Rafika Aditama, 2008), hlm. 12

Notaris. R. Soegondo Notodisoerjo juga menjelaskan bahwa Notaris sebagai pejabat umum “Openbare Ambetaren”. memiliki keterkaitan dengan kewenangan dan kewajiban yang utama, yaitu membuat akta otentik.²⁶

Jabatan profesi notaris merupakan profesi yang menjalankan tugas sebagian kekuasaan negara khususnya di bidang hukum privat, di samping itu juga mempunyai peranan penting dalam pembuatan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian paling sempurna. Jabatan profesi notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka dari itu seorang notaris harus mempunyai perilaku baik yang dijamin oleh undang-undang, sedangkan undang-undang telah mengamanatkan pada perkumpulan untuk menetapkan kode etik profesi notaris. Perilaku notaris yang baik adalah perilaku yang berlandaskan pada kode etik profesi notaris, dengan demikian kode etik profesi notaris harus mengatur hal-hal yang harus ditaati oleh seorang notaris, dalam menjalankan jabatannya dan juga di luar jabatannya.²⁷

Sejak berlakunya UUJN maka notaris berada di bawah kewenangan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, maka dari itu yang dapat mengangkat dan memberhentikan notaris adalah kewenangan Menteri

²⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 8

²⁷ Arliman, Laurensius. *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Deepublish, 2015. Hlm.19

Hukum dan Hak Asasi Manusia. Untuk dapat diangkatnya seseorang menjadi seorang notaris harus memenuhi persyaratan tertentu.²⁸ Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 3 perubahan UUJN yang menyatakan bahwa yang dapat diangkat notaris adalah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris; dan

²⁸ *Ibid.*

- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Semua syarat di atas harus dipenuhi apabila ingin menjadi seorang Notaris, selain syarat yang diatur dalam UUJN-P ada syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu syarat yang diatur oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai wadah tunggal perkumpulan Notaris di Indonesia.

2. Kewenangan dan Kewajiban Notaris

a. Kewenangan Notaris

Setiap pejabat administrasi negara dalam melaksanakan tugasnya wajib berlandaskan pada kewenangan yang sah, yaitu kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan pemerintahan harus berpedoman pada hukum, sehingga sebelum melaksanakan tugasnya, setiap pejabat administrasi negara harus terlebih dahulu memiliki dasar kewenangan yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, sumber kewenangan pemerintah berasal dari peraturan perundang-undangan. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan

(*abuse of power*), sehingga segala bentuk kekuasaan harus dibatasi dan diatur oleh hukum.²⁹

Notaris, oleh undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta otentik. Otentitas dari akta Notaris tersebut menjadikan Notaris sebagai pejabat umum (*Openbaar Ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kewenangan notaris ini telah diatur dalam pasal 15 perubahan UUJN yang berisi:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

²⁹ Safri Nugraha, *et. al.*, *Hukum Administrasi Negara* (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 2.

2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

Notaris berwenang pula:

- a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) membuat Akta risalah lelang.

b. Kewajiban Notaris

Hak dan kewajiban notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *right and obligations of a notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechten en plichten van notarissen*, diatur dalam Pasal 16 UJJP. Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau

obligation atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya.³⁰

Otoritas notaris diberikan oleh undang-undang untuk melayani kepentingan umum, bukan kepentingan pribadi notaris.³¹ Notaris dikenakan kewajiban jabatan, pada saat mereka memangku jabatan notaris harus melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan isi sumpah mereka. Jika seorang Notaris tidak mengikuti perintah undang-undang yang diwajibkan kepadanya, dia dianggap mengabaikan tugas atau kewajiban pekerjaannya. Kewajiban itu, meliputi:

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
- 2) Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

³⁰ Salim HS. *Peraturan jabatan notaris*. Sinar Grafika, 2021, hlm 24.

³¹ Mulyoto, *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar*, Yogyakarta, CV. Cakrawala Media, 2010, hlm. 1.

- 4) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- 7) Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 8) Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 9) Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- 10) 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 bulan berikutnya;

- 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- 12) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 13) Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- 14) Menerima magang calon Notaris.; dan
- 15) Kewajiban menyimpan minuta akta.

3. Hak dan Larangan Notaris

a. Hak Notaris

Dalam melaksanakan perannya sebagai pejabat publik, Notaris memiliki sejumlah hak yang dapat diperoleh selama masa jabatannya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam UUJN. Hak-hak tersebut merupakan bagian yang melekat dan harus dipatuhi

sehubungan dengan kedudukannya sebagai pejabat publik, yaitu sebagai berikut:

1) Hak cuti

Notaris dalam menjalankan jabatannya mempunyai hak untuk memperoleh cuti sebagaimana diatur dalam Pasal 25, Pasal 26, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32 UUIJP. Notaris oleh Undang-Undang diberikan hak untuk mengajukan cuti dengan keseluruhan jumlah cuti yang boleh diambil paling lama 12 (dua belas) tahun selama menjalankan jabatannya. Notaris dapat mengambil cuti paling lama hanya diperbolehkan selama 5 (lima) tahun dengan ketentuan hak cuti dapat diperoleh setelah Notaris menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun. Apabila Notaris ingin menggunakan hak cutinya maka diwajibkan untuk menunjuk Notaris pengganti.

2) Hak untuk mendapatkan Honorarium

Selain mendapatkan hak untuk cuti, Notaris juga memiliki hak untuk mendapatkan honorarium atas jasa yang diberikan klien sesuai dengan kewenangannya. Honorarium yang boleh diterima oleh Notaris diatur ketentuannya dalam Pasal 36 UUIJP. Ketentuan honorarium merujuk pada Pasal 36 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat

(4) UUNJP. 7 Honorarium yang diatur dalam Pasal 36 UUNJP, yaitu:

a) a) Notaris berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya;

b) Besarnya honorarium yang diterima oleh Notaris didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya.

c) Nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan oleh objek setiap akta sebagaimana berikut:

I. Sampai dengan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atau ekuivalen gram emas ketika itu, honorarium yang diterima paling besar adalah 2,5 % (dua koma lima persen);

II. Di atas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima paling besar 1,5 % (satu koma lima persen); atau

III. Di atas Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima didasarkan pada kesepakatan antara Notaris dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1% (satu persen) dari objek yang dibuatkan aktanya.

- d) Nilai sosiologis ditentukan berdasarkan fungsi sosial dari objek setiap akta dengan honorarium yang diterima paling besar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

b. Larangan Notaris

Dalam menjalankan jabatannya, selain memiliki hak cuti dan hak untuk mendapatkan honorarium atas jasanya, notaris juga memiliki larangan agar dalam menjalankan kewenangannya tersebut ada batas-batas yang harus ditaati oleh notaris,³² jika larangan ini dilanggar oleh notaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 yang berisi:

1) Notaris dilarang:

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

³² Aldri Mandala Putra, Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Mengiklankan Dirinya Melalui Website Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, Tesis Magister Kenotariatan Univeritas Indonesia, 2012, Halaman 38-39.

- 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 di luar tempat kedudukan Notaris;
- h) Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

4. Pemberhentian Notaris

Pemberhentian notaris diatur dalam ketentuan Pasal 8 – Pasal 14 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pemberhentian notaris dapat dibedakan menjadi:

a. Pemberhentian dengan hormat

Dalam pasal 8 ayat 1 Undang – Undang Jabatan Notaris, Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:

- 1) Meninggal dunia.

- 2) Telah berumur 65 tahun (ketentuan umur dapat di perpanjang sampai umur 67 tahun dengan pertimbangan kesehatan bersangkutan).
 - 3) Permintaan diri sendiri.
 - 4) Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, atau
 - 5) Merangkap jabatan sebagaimana di maksud dalam pasal 3 huruf g.
- b. Pemberhentian sementara

Dalam pasal 9 ayat 1 Undang – Undang Jabatan Notaris, Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- 1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang
- 2) Berada di bawah pengampuan
- 3) Melakukan perbuatan tercela, atau
- 4) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan
- 5) Dalam ayat 2 di jelaskan sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang. Dalam ayat 3 di jelaskan pemberhentian sementara Notaris sebagaimana di maksud dalam ayat 2 dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat. Dan dalam ayat 4

dijelaskan pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

c. Pemberhentian dengan tidak hormat

Dalam pelaksanaan jabatannya tersebut, jika terdapat suatu aturan yang dilanggar maka akan dikenai sanksi. Sanksi-sanksi merupakan bagian penutup yang penting dalam hukum. Dalam pemberian sanksi kepada Notaris, terdapat sanksi administratif berupa:

- 1) Teguran lisan
- 2) Teguran tertulis
- 3) Pemberhentian sementara
- 4) Pemberhentian dengan tidak hormat, dan
- 5) Pemberhentian dengan hormat

Sanksi-sanksi tersebut merupakan sanksi terhadap notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapkan dan oleh notaris di mana artinya ada persyaratan tertentu yang tidak dilaksanakan atau dipenuhi oleh notaris dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan UUJN.

5. Kode Etik Notaris

Etika berasal dari kata “*ethos*” sebuah kata dari Yunani, yang diartikan identik dengan moral atau moralitas.³³ Istilah ini dijadikan sebagai pedoman atau ukuran bagi tindakan manusia dengan penilaian baik atau buruk dan benar atau salah. Etika melibatkan analisis kritis mengenai tindakan manusia untuk menentukan suatu nilai benar dan salah dari segi kebenaran dan keadilan. Oleh karena itu istilah etika sering juga diartikan dengan tata krama, sopan santun, pedoman moral, dan norma susila. Etika profesi merupakan etika dari semua pekerjaan/profesi seperti pengacara, hakim, akuntan, Notaris, dan lain-lain. Istilah "kode" dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai "tanda", "sandi", dan sebagainya. Jadi "Kode Etik Notaris" merupakan etika yang berkaitan erat dengan peraturan Jabatan Notaris, dan tentunya yang bersangkutan dengan Jabatan Notaris dan fungsi Notariat itu sendiri.³⁴

Kedudukan kode etik bagi Notaris sangatlah penting, bukan hanya karena Notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik, melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien

³³ Budi Untung, *Visi Global Notaris*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2001), hlm 65.

³⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1998).
hlm 87.

yang menggunakan jasa Notaris tersebut. Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi, serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris.³⁵ Oleh karena itu, agar tidak terjadi ketidakadilan sebagai akibat dari pemberian status harta benda, hak, dan kewajiban yang tidak sesuai dengan kaidah dan prinsip-prinsip hukum dan keadilan, sehingga dapat mengacaukan ketertiban umum dan juga mengacaukan hak-hak pribadi dari masyarakat pencari keadilan, maka bagi dunia Notaris sangat diperlukan juga suatu kode etik profesi yang baik dan modern.

Organisasi jabatan notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI), juga menerbitkan pedoman dan panduan yang memberikan rincian lebih lanjut mengenai kode etik notaris. Tujuan utama Kode Etik Notaris adalah untuk melindungi kepentingan publik, menjaga kepercayaan dan integritas profesi notaris, serta menjamin bahwa notaris bertindak secara adil, jujur, dan profesional dalam melayani masyarakat. Kode Etik ini juga memberikan pedoman yang jelas bagi notaris dalam menghadapi berbagai situasi yang mungkin timbul dalam praktik notaris. Melalui Kode Etik Notaris,

³⁵ Munir Fuady,, *Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus: Profesi Mulia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133.

diharapkan bahwa notaris akan menjaga kualitas pelayanan hukum yang tinggi, menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan, serta berperan sebagai pengayom dan penjaga kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi hukum.³⁶

Keberadaan Kode Etik Notaris merupakan konsekuensi logis dari suatu pekerjaan profesi notaris. Pada dasarnya notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan saja, melainkan juga pada kode etik profesinya, sebab tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesi notaris akan hilang.³⁷ Dengan demikian, pelanggaran dalam jabatan notaris dapat dikualifikasikan atas pelanggaran terhadap Kode Etik Profesi dan pelanggaran terhadap UU. Sedangkan pertanggungjawabannya adalah dalam bentuk ganti rugi, penjara, denda, atau secara administrasi pemberhentian dari jabatan.³⁸

³⁶ Abednego Ozora, *et. al.*, “Analisis Kode Etik Notaris Dalam Menjalankan Profesi”, *Jurnal Pengabdian West Science* Vol. 02, No. 08, Agustus, 2023.

³⁷ Riyan Saputra dan Gunawan Djajaputra. Penegakan Hukum Terhadap Notaris yang Mempromosikan Diri melalui Media Sosial. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 1, 2018, hal. 3-4).

³⁸ Anugrah Yustica, *et.al.* *Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum*, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 1, 2020, hal. 63

B. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta Notaris

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁹ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁴⁰

Akta Notaris ialah akta autentik, suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu. Sebagai suatu akta yang autentik, yang dibuat pada bentuk yang telah ditetapkan Undang-Undang (Pasal 38 UUJN), dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta itu dibuat.⁴¹

Akta Notaris itu memberi kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna untuk para pihak yang membuatnya. Kesempurnaan akta Notaris menjadi alat bukti, maka akta itu perlu dilihat apa adanya, tidak harus dinilai

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149.)

⁴⁰ Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm. .25

⁴¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 19.

atau ditafsirkan lain, selain yang tercantum pada akta. Akta Notaris ialah perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, maka syarat-syarat sahnya perjanjian perlu dipenuhi.⁴² Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat sahnya perjanjian, ada syarat subyektif yakni syarat mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, yang tersusun atas kata sepakat dan cakap bertindak guna lakukan perbuatan hukum, serta syarat obyektif yakni syarat mengenai perjanjian itu sendiri atau mengenai objek yang menjadi perbuatan hukum oleh para pihak, yang tersusun atas suatu hal serta sebab yang tidak dilarang. Akta Notaris wajib dibuat pada bentuk yang telah Undang-Undang tetapkan, ini menjadi salah satu karakter akta Notaris.⁴³

Kewajiban Notaris selama menjalankan jabatan Notaris antara lain:

- a. Notaris harus memiliki akhlak, moral, dan kepribadian yang baik, sesuai dengan sifat jabatannya sebagai pejabat yang mengemban kepercayaan publik.
- b. Wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, dan penuh rasa tanggung jawab.

⁴² Setyaning, *et. al.*, "KEKUATAN PEMBUKTIAN SEMPURNA AKTA NOTARIIL DALAM STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 260/PDT. G/2019/PN. SKT." *Verstek* 12, no. 2: 49.

⁴³ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 37.

- c. Notaris berkewajiban menjaga dan menjunjung tinggi kehormatan diri dan jabatannya.
- d. Notaris harus terus meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahliannya, termasuk dalam bidang hukum dan kenotariatan.
- e. Notaris harus mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
- f. Notaris wajib memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu.
- g. Notaris juga wajib menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan (Ikatan Notaris Indonesia).

Apabila Notaris melanggar ketentuan dalam pasal 6 Kode Etik Notaris, maka notaris akan dijatuhkan sanksi yang berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Tanpa

mengurangi ketentuan yang mengatur prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi, maka terhadap anggota perkumpulan yang telah melanggar UU dan perubahannya serta dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat sebagai notaris oleh instansi yang berwenang, maka anggota yang bersangkutan berakhir keanggotaannya dalam perkumpulan. Sedangkan penerapan sanksi pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan, wajib diberitahukan oleh pengurus pusat kepada Majelis Pengawas Daerah dan tembusannya disampaikan kepada Menteri Hukum.⁴⁴

2. Jenis-Jenis Akta

a. Akta Otentik

Akta Autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya

⁴⁴ Yuniati, Sri. "Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 589.

dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta autentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu:⁴⁵

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Menurut C. A. Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁴⁶

⁴⁵ Soerodjo, Irawan. "*Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia*." Surabaya: Arkola 148 (2003).

⁴⁶ Budiono, Herlien. *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 3.

- 1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi.
- 3) Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- 4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- 5) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Pasal 38 UUJN yang mengatur tentang sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) UUJN disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dalam praktik notaris disebut akta relaas atau akta berita acara berisi uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat di hadapan notaris, dalam praktik notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Ketika kepada para notaris masih diberlakukan peraturan jabatan notaris, Pengaturan pertama kali notaris Indonesia

berdasarkan *Instruktie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stbl. 1860: 3), dan Reglement ini berasal dari *Wet op het 29 Notarisambt* (1842), kemudian Reglement tersebut diterjemahkan menjadi PJN.⁴⁷

- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:
 - a) Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat itu.
 - b) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
 - c) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.
 - d) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

b. Akta Di bawah Tangan

Akta di bawah tangan ialah suatu surat yang ditandatangani dan dibuat dengan maksud ditandatangani dan dijadikan bukti dari suatu

⁴⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, Ichtiar Baru van Hoeve*, Jakarta, 2005, hlml. 362.

perbuatan. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna seperti akta autentik, apabila isi dan tanda dari akta tersebut diakui oleh orang yang bersangkutan. Menurut Mariam Darus Badruzaman, akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat guna pembuktian para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang, jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka untuk akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilaksanakan oleh dan atau di hadapan pejabat umum, namun cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.⁴⁸

Pada pasal 1874 KUHPerdara, akta diterangkan “tulisan di bawah tangan dianggap akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, register-register, serta surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Medan, 1989, hlm. 110.

BAB III

**STATUS AKTA NOTARIS TANPA PEMBACAAN, KETIDAKSESUAIAN ISI,
DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS**

**A. Kedudukan Akta Notaris Yang Dibuat Tanpa Pembacaan Dan
Ketidaksesuaian Isi Akta Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris**

1. Kewajiban Pembacaan Akta sebagai Syarat Formil Otentisitas

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dipercaya. Notaris sebagai jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya.⁴⁹

Jabatan notaris atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum. Berdasarkan hal ini mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan

⁴⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), halaman 83.

honorarium kepada notaris. Oleh karena itu notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.⁵⁰

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris merupakan akta-akta yang bersifat autentik dan juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa menjadi dasar suatu hak atau perikatan. Aturan yang ditetapkan berfungsi sebagai syarat agar suatu akta dapat memiliki sifat autentik. Autentisitas suatu akta muncul sebagai akibat dari pelaksanaan kewajiban formal yang harus dipenuhi dalam proses penyusunan akta tersebut.⁵¹

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tertulis yang memiliki kedudukan tertinggi dalam sistem hukum pembuktian di Indonesia. Hukum perdata menjelaskan, akta otentik berfungsi untuk membuktikan suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1868 KUHPerduta.

Kedudukan suatu akta notaris bergantung pada dua aspek utama, yaitu terpenuhinya syarat formil syarat materiil. Syarat formil berkaitan dengan

⁵⁰ Borman, M. Syahrul. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris." *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris* 3, no. 1 (2019).

⁵¹ Setyaning, *et. al.*, "KEKUATAN PEMBUKTIAN SEMPURNA AKTA NOTARIIL DALAM STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 260/PDT. G/2019/PN. SKT." *Verstek* 12, no. 2: 46.

tata cara dan prosedur pembuatan akta sesuai dengan ketentuan undang-undang, seperti kehadiran para pihak, pembacaan akta, tanda tangan, dan pencatatan dalam minuta akta. Sedangkan syarat materiil berhubungan dengan kebenaran isi akta, kesesuaian kehendak para pihak, dan tidak adanya cacat hukum dalam substansi perjanjian. Dengan demikian, apabila salah satu unsur keabsahan tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat dapat kehilangan sifat keotentikannya dan berpotensi menjadi batal demi hukum atau berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, tergantung tingkat pelanggarannya.⁵²

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN, pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat huruf l dan ayat (7) UUJN tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁵³

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan

⁵² Lita Tyestas, *et. al.*, "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 827.

⁵³ Alfatah, *et. al.*, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Tidak Dibacakan." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 3, no. 1 (2017): 17.

pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Oleh karena itu, keabsahan suatu akta notaris harus memenuhi tiga unsur penting:

- a. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (unsur formil).
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang (unsur pejabat berwenang)
- c. Di tempat kedudukan pejabat yang berwenang (unsur wilayah).

Jika salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akta tersebut kehilangan keotentikannya dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan, hal ini diperjelas dalam pasal 1869 KUHPerdara “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.⁵⁴

Menurut Habib Adjie, akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap apa yang dimuat di dalamnya, baik mengenai bentuk maupun isi, selama akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan oleh pejabat yang berwenang secara sah. Namun, jika notaris menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan atau bertindak tidak jujur dalam menjalankan jabatannya, maka keabsahan akta tersebut dapat gugur, bahkan dapat dinyatakan batal demi hukum. Untuk menjamin

⁵⁴ Rajagukguk, *et. al.*, "KEKUATAN ALAT BUKTI AKTA OTENTIK DALAM PEMBUKTIAN PERKARA PERDATA." *Jurnal Teknologi Mesin UDA* 2, no. 2 (2025): 196.

kebenaran materiil dari isi akta, undang-undang telah mengatur rangkaian proses pembuatan akta agar dapat menjamin keakuratan isi akta tersebut. Salah satu aspek penting yang diatur sebagai suatu bentuk kebenaran formal dalam pembuatan akta adalah mengenai pembacaan akta.

Pembacaan akta merupakan bagian dari syarat "*verlijden*" sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang mencakup penyusunan, pembacaan, dan penandatanganan akta. Notaris dalam pembuatan suatu akta, wajib memperhatikan apakah akta yang disusun telah sesuai dengan keinginan para pihak serta telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk mengetahui hal tersebut, notaris berkewajiban untuk membaca dengan seksama dan memahami isi akta secara menyeluruh sebelum akta tersebut dibacakan di hadapan para pihak dan ditandatangani oleh mereka. Dengan dibacakannya akta oleh notaris kepada para penghadap, notaris akan memperoleh pemahaman mengenai kesesuaian akta tersebut dengan kehendak para penghadap. Apabila dalam proses pembacaan terdapat aspek yang dianggap tidak sesuai dengan kehendak para pihak, maka akta tersebut dapat diperbaiki sebelum dilakukan penandatanganan akhir.⁵⁵

⁵⁵ Wardhani, *et. al.*, "Analisis terhadap Kewajiban Notaris Membacakan Akta dihadapan Penghadap menurut Pasal 16 Ayat (1) Huruf L Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris." *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023): 580.

Pembacaan akta yang dilakukan oleh seorang notaris tidak semata-mata berarti menyampaikan isi tulisan yang terdapat dalam akta tersebut. Namun, dalam pembacaan ini mengharuskan notaris untuk memahami secara mendalam materi yang terkandung dalam akta dan, dengan berdasarkan pengetahuan hukum yang dimilikinya, melakukan analisis terhadap substansi isi akta serta mengevaluasi kesesuaian materi tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalam proses pembacaan, notaris tidak hanya bertindak demi kepentingan para pihak, tetapi juga untuk menjamin kepastian hukum akta yang bersangkutan.⁵⁶

Lebih jauh lagi, dalam proses pembacaan tersebut, notaris juga memberikan penjelasan kepada para pihak. Hal ini bertujuan untuk mencegah timbulnya kesalahpahaman mengenai isi akta, di mana apa yang dinyatakan dalam akta mungkin tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Dengan demikian, pembacaan akta ini akan memberikan kepastian kepada notaris bahwa para pihak telah memahami isi akta dan bahwa apa yang tertuang dalam akta tersebut sesuai dengan harapan penghadap.⁵⁷

⁵⁶ Merlyani, Dwi, *et. al.*, "Kewajiban pembacaan akta otentik oleh notaris di hadapan penghadap dengan konsep cyber notary." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 1 (2020): 37.

⁵⁷ Putri, Kerina Maulidya, Ichsan Anwary, and Diana Haiti. "Kewajiban notaris melakukan pembacaan dan penandatanganan akta di depan semua pihak secara bersama-sama." *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 163.

Notaris wajib menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap yang tercantum atau disebutkan pada bagian awal akta Notaris, sebagai bukti bahwa para pihak menghadap dan menandatangani akta pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut dalam akta serta semua prosedur pembuatan akta telah dilakukan sesuai aturan hukum yang berlaku dalam UUJN.⁵⁸

Akta Notaris tidak dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi dikarenakan kelalaian Notaris sudah tentu bertentangan dengan ketentuan UUJN dan kode etik Notaris yang sudah tentu akan berimplikasi hukum baik terhadap akta tersebut maupun Notaris yang bersangkutan. Pembacaan akta yang tidak dilakukan oleh Notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat 9 UUJN.⁵⁹

Akta notaris, sebagai akta autentik, harus memenuhi syarat formal sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Hal ini terutama terkait dengan bentuk akta yang harus sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang.⁶⁰ Selain itu, terdapat beberapa formalitas lain

⁵⁸ Rizky Yunian, "Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta," *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 286–96, <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art10>.

⁵⁹ Yunian, "Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta," 2022.

⁶⁰ Purnayasa, Agus Toni. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2018): 397.

yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik, yang dikenal dengan istilah “*verlijden*”.

Secara umum, *verlijden* dipahami sebagai serangkaian tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi, dan para penghadap, yang membentuk suatu rangkaian proses. Proses ini dimulai dengan penyusunan dan pembuatan akta oleh notaris, diikuti dengan pembacaan akta oleh notaris kepada penghadap dan saksi-saksi, dan diakhiri dengan penandatanganan akta oleh penghadap, saksi-saksi, dan notaris segera setelah akta selesai dibacakan.⁶¹ Apabila salah satu dari ketiga syarat terkait *verlijden* tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dihasilkan hanya akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

2. Analisis Yuridis Terjadinya Ketidaksesuaian Isi Akta

Terdapat hubungan kausalitas yang erat antara tindakan Notaris yang tidak membacakan akta dengan munculnya ketidaksesuaian isi akta (seperti perbedaan luas tanah dan harga transaksi dalam kasus *a quo*). Secara teoretis, prosedur pembacaan berfungsi sebagai mekanisme verifikasi akhir. Jika prosedur ini ditiadakan, maka hak penghadap untuk melakukan koreksi (*renvoi*) atas kesalahan tulis atau kesalahan substansi menjadi hilang. Dengan demikian, pelanggaran prosedur pembacaan

⁶¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Indonesia, Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 1993), hlm. 59.

bukan sekadar cacat formil, melainkan penyebab utama terjadinya cacat materiil yang merugikan para pihak secara perdata.

Ketidaksesuaian isi akta terjadi ketika terdapat perbedaan antara apa yang dikehendaki oleh para pihak dengan apa yang tertuang secara tertulis dalam akta. Dalam perspektif hukum perjanjian, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mensyaratkan adanya "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" sebagai syarat sahnya perjanjian. Kesepakatan ini harus lahir dari kehendak yang bebas dan sadar. Namun, ketika akta tidak dibacakan, para pihak kehilangan kesempatan untuk memverifikasi detail klausula, objek perjanjian, maupun hak dan kewajiban yang diatur. Akibatnya, para pihak mungkin menandatangani akta tersebut dalam keadaan tidak mengetahui adanya kesalahan substansial (misalnya kesalahan letak tanah, luasan, atau nominal hutang). Kondisi ini dalam doktrin hukum perdata dikenal sebagai cacat kehendak (*wilsgebreken*) dalam bentuk kekhilafan (*dwaling*), yang disebabkan oleh kelalaian Notaris dalam menjalankan prosedur jabatannya.⁶²

ketidaksesuaian isi akta akibat tidak dibacakan ini mencederai prinsip kepastian hukum. Akta Notaris yang sejatinya didesain untuk menjadi alat bukti terkuat dan terpenuhi, justru menjadi sumber sengketa karena isinya

⁶² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 142.

tidak akurat. G.H.S. Lumban Tobing menyatakan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik terletak pada jaminan bahwa Notaris telah meyakinkan dirinya sendiri tentang identitas, kehendak, dan persetujuan para pihak melalui pembacaan akta.⁶³ Oleh karena itu, jika isi akta tidak sesuai dengan fakta materiil karena prosedur pembacaan dilewati, maka akta tersebut secara materiil mengandung cacat kehendak. Hal ini tidak hanya menurunkan nilai pembuktian akta menjadi akta di bawah tangan, tetapi juga menempatkan posisi para pihak dalam risiko kerugian nyata, karena akta yang mereka pegang tidak lagi melindungi kepentingan hukum mereka yang sebenarnya.⁶⁴

Lebih jauh lagi, ketidaksesuaian isi akta ini secara fundamental meruntuhkan konstruksi "kebenaran materiil" yang seharusnya dijamin oleh akta otentik. Tan Thong Kie dalam studi notariatnya menekankan bahwa akta otentik tidak hanya harus memenuhi kebenaran formil (sesuai prosedur), tetapi juga harus mencerminkan kebenaran materiil (sesuai fakta dan kehendak sebenarnya). Ketidaksesuaian isi seperti kesalahan pencantuman luas tanah atau klausula wanprestasi yang tidak disadari pihak penghadap menjadikan akta tersebut cacat substansi. Dalam kondisi

⁶³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2019 - Cetakan Terbaru/Revisi), hlm. 56.

⁶⁴ Syamsi, Notarianul. "Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Notaris Yang Tidak Membacakan Akta (Studi Kasus Putusan Mpwn Sumatera Utara Nomor 7/MPWN. Provinsi Sumatera Utara/X/2016)." *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 193.

ini, Notaris gagal menjalankan fungsinya sebagai pejabat yang mengonstatir kehendak para pihak secara presisi, yang mana hal ini merupakan inti dari kewajiban jabatannya untuk bertindak saksama.⁶⁵

Dampak hukum antara akta yang tidak dibacakan dengan akta yang memiliki ketidaksesuaian isi memiliki perbedaan fundamental pada jenis cacat hukumnya. Akta yang tidak dibacakan di hadapan penghadap merupakan pelanggaran terhadap kewajiban prosedural yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Berdasarkan Pasal 16 ayat (9) UUJN, pelanggaran ini secara eksplisit mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (degradasi). Sebagaimana ditegaskan oleh Habib Adjie akta yang tidak dibacakan tetap ada secara fisik, namun nilai pembuktian lahiriah dan formalnya hilang, sehingga tidak lagi memiliki kekuatan eksekutorial layaknya akta autentik. Dalam hal ini, akta tersebut tidak batal demi hukum secara otomatis, melainkan mengalami penurunan derajat pembuktian yang mengharuskan pihak yang berkepentingan untuk membuktikan kebenaran materinya di pengadilan.⁶⁶

Di sisi lain, ketidaksesuaian isi yang menyangkut cacat materiil seperti adanya unsur penipuan, paksaan, atau keterangan palsu yang dimasukkan

⁶⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011), hlm. 154.

⁶⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 76.

ke dalam akta dapat berujung pada konsekuensi yang lebih berat daripada sekadar degradasi, yaitu pembatalan oleh hakim atau dapat berakibat pada batal demi hukum jika melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara). Jika isi akta mencantumkan hal yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan (sebab yang terlarang), maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal. Habib Adjie menyatakan bahwa Notaris secara materiil bertanggung jawab atas kebenaran isi akta sepanjang hal itu berkaitan dengan apa yang disaksikan atau dilakukan oleh Notaris. Oleh karena itu, sementara cacat formil (tidak dibacakan) "hanya" menyerang otentisitas bentuknya, cacat materiil menyerang substansi keberadaan akta tersebut, yang jika terbukti mengandung penyelundupan hukum, maka hakim dapat menyatakan akta tersebut batal demi hukum secara total, bukan sekadar menurunkannya menjadi akta di bawah tangan.⁶⁷

3. Mendegradasi Status Kedudukan Akta

Dalam ranah hukum acara perdata, implikasi dari ketidaksesuaian isi yang diawali oleh kelalaian pembacaan ini berdampak fatal pada pergeseran beban pembuktian di pengadilan. Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian akta otentik yang sempurna (*volledig*) memberikan beban kepada pihak lawan untuk membuktikan

⁶⁷ *Ibid*

sebaliknya. Namun, apabila terbukti bahwa akta tidak dibacakan dan isinya tidak sesuai kehendak (cacat prosedur), maka hakim tidak lagi terikat untuk mempercayai isi akta tersebut secara mutlak. Akta tersebut kehilangan kekuatan mengikatnya (*bindende bewijskracht*), sehingga hakim bebas menilai kebenaran isinya berdasarkan alat bukti lain. Hal ini menempatkan pihak yang beritikad baik dalam posisi yang sangat rentan, karena ia harus berjuang membuktikan kebenaran haknya yang tercederai oleh ketidakprofesionalan Notaris dalam membuat isi akta.⁶⁸

Terkait ketidaksesuaian isi akta yang bermula dari tidak dibacakan akta sudah pernah terjadi, contohnya pada kasus Putusan Nomor 560 K/Pdt/2016, peristiwa bermula pada Juni 2010 ketika Penggugat (Ahli Waris Sunardi) berniat menjual tanah seluas 9.813 m² kepada PT Sinar Timur Industrindo, yang kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 tanggal 25 Juni 2010 di hadapan Notaris Dudi Salahudin (Tergugat). Namun, saat penandatanganan, Notaris tidak membacakan isi akta kepada Penggugat dan tidak langsung memberikan salinan akta tersebut. Salinan akta baru diberikan lebih dari tiga tahun kemudian, tepatnya pada 14 Juli 2013, setelah Penggugat memintanya berkali-kali secara paksa. Setelah menerima dan mempelajari salinan tersebut, Penggugat menemukan

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 165.

banyak ketidaksesuaian antara isi akta dengan kesepakatan lisan awal, yang menyebabkan kerugian materiil dan immateril, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibadak untuk membatalkan akta tersebut

Dengan demikian, ketidaksesuaian isi akta yang bermula dari pelanggaran prosedur pembacaan bukan hanya persoalan etika semata, melainkan merupakan cacat yuridis fundamental yang meruntuhkan konstruksi otentisitas akta itu sendiri. Ketika prosedur imperatif Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dilanggar, maka akta tersebut tidak lagi memenuhi syarat formil yang ditentukan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Hal inilah yang menjadi *ratio legis* (alasan hukum) mengapa kedudukan akta tersebut harus didegradasi, sehingga hukum tidak lagi dapat memberikan perlindungan istimewa berupa kekuatan pembuktian sempurna kepada akta tersebut, melainkan menurunkannya menjadi sekadar akta di bawah tangan dengan segala konsekuensi hukum yang melekat pada akta tersebut.⁶⁹

Implikasi yuridis dari degradasi akta autentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN membawa konsekuensi mendasar pada aspek hukum acara perdata, khususnya

⁶⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 577.

mengenai beban pembuktian (*bewijslast*). Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, di mana hakim wajib mempercayai isi akta tersebut selama tidak ada bukti lawan. Namun, dengan tidak dilakukannya pembacaan akta oleh Notaris, maka kekuatan pembuktian lahiriah dan formal akta tersebut gugur, sehingga kekuatannya turun menjadi akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1875 KUHPerdara. Dalam kondisi ini, terjadi peralihan beban pembuktian, di mana jika pihak lawan menyangkal kebenaran tanda tangan atau isi akta, maka pihak yang ingin menggunakan akta tersebutlah yang wajib membuktikan kebenarannya di muka persidangan. Hal ini menunjukkan bahwa tidak dilakukannya pembacaan akta bukan sekadar pelanggaran administratif, melainkan telah melumpuhkan fungsi utama akta sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak.⁷⁰

⁷⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 120; Bandingkan dengan Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 28

B. Pertanggungjawaban Notaris Melanggar Kewajiban Pembacaan Akta Dan Ketidaksesuaian Isi Akta Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris

1. Konsep Tanggung Jawab dan Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik

Tanggung jawab dapat diartikan sebagai konsekuensi dari pelaksanaan suatu peran, baik itu berkaitan dengan hak, kewajiban, atau kekuasaan. Secara umum, tanggung jawab berarti kewajiban untuk melakukan tindakan atau berperilaku dengan cara tertentu. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 juga menyatakan bahwa seorang Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.⁷¹

Sebuah akta dapat dianggap sebagai akta otentik jika proses pembuatannya mengikuti ketentuan Pasal 38 UUJN. Pasal 38 UUJN mengatur apa saja yang harus ada dalam akta, seperti bagian pembuka, isi, dan penutup akta. Selain itu, akta tersebut juga dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika memenuhi ketentuan dalam Pasal 39-53 UUJN.⁷² Dalam Pasal 40 UUJN yang menyatakan bahwa, “Notaris diwajibkan untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, atau empat orang saksi bagi pembuatan akta wasiat di bawah tangan”. Akta yang tidak dibacakan oleh Notaris akan menjadi akta yang terdegradasi akta di bawah tangan.⁷³ Akan tetapi aturan ini terdapat pengecualian apabila para pihak dalam perjanjian telah mengetahui isi suatu akta dan memberikan paraf di setiap halaman akta oleh penghadap, saksi, dan Notaris (Pasal 16 ayat 7 UUJN).

Notaris juga menghadapi tantangan untuk menciptakan hukum dalam menyelesaikan masalah yang mungkin timbul atau sudah ada di antara

⁷¹ Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2021), hlm. 15

⁷² Agus Toni Purnayasa, “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Otentik”, *Jurnal Acta Comitatus Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No 3, 2018, hlm. 404-408

⁷³ I Wayan Arya Kurniawan, “Tanggung Jawab Notaris atas Akta tidak Dibacakan Di hadapan Para Penghadap, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No 3, 2018, hlm. 497

pihak-pihak, sehingga dapat dicapai penyelesaian yang memuaskan untuk semua pihak. Dalam menjalankan tugas tersebut, diperlukan kemampuan profesionalisme untuk merumuskan keinginan para pihak sambil tetap menjaga posisinya agar senetral mungkin, tanpa berpihak pada kepentingan salah satu pihak.⁷⁴

Ada beberapa faktor yang dapat menyebabkan akta dibatalkan oleh pengadilan, seperti tidak dibacakannya akta oleh notaris di depan para pihak, adanya unsur pemaksaan untuk menandatangani suatu akta, dan tidak terpenuhinya syarat formil lainnya. Dalam melaksanakan tugas tersebut, notaris diatur oleh peraturan kode etik jabatan notaris. Namun, terkadang seorang notaris secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang fatal dalam aktanya, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan cacatnya akta tersebut, sehingga dapat dibatalkan oleh pengadilan.⁷⁵

Tanggung jawab Notaris dalam hal pembuktian akta apabila terdapat kekhilafan atau kesalahan sehingga akta yang dibuatnya kehilangan autentisitasnya adalah bahwa tanggung jawab Notaris. Notaris seharusnya melaksanakan tugas dan kewajibannya sebaik-baiknya agar tujuan pembuatan akta ini tercapai, berlaku sebagai akta yang otentik. Notaris

⁷⁴ Fazindra Adiansa, *et. al.*, “Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan,” *ARMADA: Jurnal Penelitian Multidisiplin* 2, no. 1 (2024): 42–55, <https://doi.org/10.55681/armada.v2i1.1123>.

⁷⁵ *ibid*

bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, apabila terdapat alasan sebagai berikut:⁷⁶

1. Di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuknya (*gebrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan, atau dianggap hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.
3. Dalam segala hal, di mana menurut ketentuan- -ketentuan dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian, artinya semua hal-hal tersebut harus dilalui proses pembuktian yang seimbang.

Tanggung jawab seseorang atas apa yang dibuatnya tentunya merupakan kewajiban masing-masing individu tersebut. Suatu amanat yang diberikan kepadanya bagi perlindungan seseorang, di sini Notaris diberikan wewenang untuk membuat akta otentik dalam arti menyusun, membacakan dan menandatangani, serta diwenangkan membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang menurut KUHPerdata dan UUJN.⁷⁷

⁷⁶ Tobing, GHS Lumban. *Peraturan jabatan notaris*. Erlangga, 1980. Hlm 50.

⁷⁷ *Ibid*

2. Pertanggungjawaban Notaris Secara Perdata

Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap beberapa ketentuan dalam UUJN, Pasal 16 ayat (12) UUJN yang mengatur terkait sanksi perdata terhadap Notaris di mana Notaris, dapat dituntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga oleh pihak yang menderita kerugian. Maka, dapat disimpulkan bahwa dengan adanya parameter "mengalami kerugian" Notaris dapat dikenakan sanksi perdata dan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata. Selain sanksi perdata, Notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana. Namun, sejauh ini belum ada ketentuan atau pasal dalam UUJN yang mengatur mengenai sanksi pidana atau parameter seorang Notaris yang dapat digolongkan pada perbuatan atau tindakan seperti apa sehingga dapat dikenakan sanksi pidana, seperti halnya pengaturan terhadap pemberian sanksi administratif atau perdata dalam UUJN.

Realitanya hingga saat ini, masih terdapat beberapa kasus bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran administrasi yang dilakukan Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya dapat dikualifikasikan dan ditarik sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan seorang Notaris.

pertanggungjawaban Notaris akibat kelalaian prosedural yakni tidak dibacakannya akta yang berujung pada ketidaksesuaian isi akta. Hukum perdata pada hakikatnya bertujuan untuk mengembalikan keseimbangan

hukum yang terganggu akibat adanya pelanggaran hak atau timbulnya kerugian pada pihak lain, sebuah prinsip yang dikenal dengan asas *restitutio in integrum* (pemulihan pada keadaan semula).⁷⁸ Oleh karena itu, parameter utama yang digunakan pada bagian ini bukanlah pemenuhan unsur delik pidana, melainkan sejauh mana pelanggaran kewajiban jabatan tersebut mencederai kepentingan privat atau hubungan hukum keperdataan para penghadap.

Terhadap tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris menyebabkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merugikan dapat menuntut penggantian biaya ganti rugi kepada Notaris. Dalam hal suatu akta Notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka jika menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, Notaris dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi, sepanjang hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan Notaris namun dalam hal pembatalan akta Notaris oleh pengadilan tidak merugikan para pihak yang berkepentingan maka Notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik.⁷⁹

⁷⁸ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

⁷⁹ Santoso, Didi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440. K/PDT/1996)." PhD diss., program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009.

Tindakan Notaris yang mengabaikan kewajiban pembacaan akta sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), secara langsung memicu cacat formil yang berdampak pada cacat materiil (ketidaksesuaian isi). Dalam perspektif keperdataan, cacat ini tidak sekadar dilihat sebagai pelanggaran administratif profesi, melainkan sebagai pangkal tolak timbulnya kerugian bagi para pihak. Kesepakatan yang tertuang di dalam akta menjadi tidak merepresentasikan kehendak bebas (partij otonomi) dan kesepakatan yang sesungguhnya. Akibatnya, para pihak berpotensi kehilangan hak kebendaan, terikat pada kewajiban yang tidak mereka setuju, atau mengalami kerugian finansial akibat kekeliruan klausula di dalam akta tersebut.

Konstruksi pertanggungjawaban perdata ini semakin dipertegas oleh rumusan Pasal 16 ayat (12) juncto Pasal 84 UUJN, yang menyatakan bahwa pelanggaran terhadap kewajiban pembacaan akta mengakibatkan akta tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. Degradasi ini memberikan alas hak (legal standing) secara keperdataan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan. Dengan demikian, titik berat pertanggungjawaban perdata Notaris dalam tesis ini adalah kewajiban mutlak Notaris untuk

menanggung segala kompensasi finansial dan pemulihan hak atas kerugian materiil maupun immateriil yang diderita oleh klien, sebagai akibat langsung dari ketidaksesuaian isi akta yang tidak dibacakannya tersebut.

Mengingat kerugian dalam hukum perdata dipisahkan menjadi dua (2) klasifikasi yakni kerugian Materiil dan kerugian Immateriil. Kerugian Materiil yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh klien berupa biaya, rugi dan bunga. Kerugian Immateriil yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh klien di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh klien di kemudian hari. Ganti rugi sebagai akibat pelanggaran norma, dapat disebabkan karena wanprestasi yang merupakan perikatan bersumber perjanjian dan perbuatan melawan hukum yang merupakan perikatan bersumber undang-undang. Ganti rugi sebagai akibat wanprestasi yang diatur di dalam KUHPerduta, dapat juga diberlakukan bagi ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum. Mengingat adanya bentuk kerugian materiil dan immateriil, maka wujud ganti rugi dapat berupa natura (sejumlah uang) maupun in natura (dalam bentuk barang).⁸⁰

⁸⁰ Tjoanda, Merry. "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Sasi* 16, no. 4 (2010): 43-50.

Implementasi konkret dari pertanggungjawaban ini dapat ditelaah secara *in concreto* dalam kasus yang menjadi objek penelitian ini, yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 560 K/Pdt/2016. Dalam perkara tersebut, pertanggungjawaban perdata muncul akibat kelalaian Notaris Dudi Salahudin yang terbukti tidak melaksanakan kewajiban pembacaan akta (*verlijden*) sebagaimana dimandatkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN.

Absennya proses pembacaan tersebut memiliki hubungan kausalitas (*causal verband*) yang langsung dengan kerugian yang diderita para ahli waris Sunardi. Karena akta tidak dibacakan, para penghadap tidak mengetahui adanya ketidaksesuaian materiil yang fatal, yaitu perubahan luas tanah dari 9.813 m² menjadi hanya 5.800 m² serta ketidaksesuaian harga transaksi. Kelalaian ini tidak lagi sekadar pelanggaran administratif (degradasi akta), melainkan telah memenuhi unsur Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.⁸¹

Oleh karena itu, bentuk pertanggungjawaban yang harus dipikul oleh Notaris dalam kasus ini adalah penggantian kerugian materiil dan immateriil. Putusan pengadilan yang membatalkan Akta PPJB Nomor 12 tersebut merupakan konsekuensi logis dari kegagalan Notaris menjamin kepastian hukum. Hal ini menegaskan bahwa Notaris tidak dapat

⁸¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 55.

berlindung di balik klausula “para pihak telah mengerti isi akta” jika secara faktual ia mengabaikan prosedur imperatif pembacaan akta yang berujung pada hilangnya hak keperdataan klien."

Pasal 84 Undang-undang Jabatan Notaris bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi para pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut penggantian biaya serta ganti rugi kepada Notaris. Dengan demikian Notaris bertanggung jawab untuk membayar ganti kerugian kepada para pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat akta yang batal demi hukum karena kesalahan dari notaris yang bersangkutan.⁸²

Selain pertanggungjawaban perdata, kelalaian Notaris Dudi Salahudin yang tidak membacakan akta juga masuk dalam ranah pelanggaran administratif yang menjadi kewenangan Majelis Pengawas Daerah (MPD). Berdasarkan Pasal 67 UUJN, MPD memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap kinerja Notaris, termasuk memeriksa

⁸² Sekar Nawang Wulan, *et. al.*, “TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAS PERJANJIAN YANG DIUBAH MINUTA AKTA TANPA PERSETUJUAN PARA PENGHADAP,” *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran* 8, no. 2 (2025): 4944.

dugaan pelanggaran kode etik dan pelaksanaan jabatan.⁸³ Dalam konteks kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560 K/Pdt/2016, fakta hukum bahwa Notaris telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melanggar Hukum oleh pengadilan perdata seharusnya menjadi dasar yang cukup bagi MPD untuk menjatuhkan sanksi administratif tanpa harus menunggu aduan.

Penerapan sanksi administratif dalam kasus ini menjadi vital karena pelanggaran yang dilakukan berkaitan dengan aspek formil pembuatan akta yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Kelalaian tidak membacakan akta bukan hanya merugikan para pihak secara materiil, tetapi juga merendahkan martabat jabatan Notaris. Oleh karena itu, merujuk pada ketentuan Pasal 85 UUJN, sanksi yang dapat diterapkan kepada Notaris yang bersangkutan dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam tataran implementasinya, MPD seharusnya tidak sekadar berfungsi sebagai lembaga yang menunggu laporan, melainkan aktif memantau putusan pengadilan yang melibatkan Notaris di wilayah kerjanya sebagai bahan evaluasi dan pemeriksaan.⁸⁴

⁸³ Al-azizi, *et. al.*, Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah (MPD) dalam Pengawasan Kode Etik Notaris Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 49/PUU-X/2012." *Logika: Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* 13, no. 01 (2022): 22.

⁸⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.

3. Pertanggungjawaban Notaris Secara Administratif

Korelasi antara putusan perdata dan sanksi administratif dalam kasus ini menunjukkan adanya persinggungan tanggung jawab. Ketika pengadilan telah membatalkan akta akibat cacat prosedur (tidak dibacakan), maka secara mutatis mutandis Notaris tersebut telah gagal memenuhi standar profesi. Menurut Habib Adjie, sanksi administratif memiliki karakter represif yang bertujuan untuk menertibkan anggotanya. Jika MPD tidak menindaklanjuti putusan perdata yang sudah inkraht tersebut dengan pemeriksaan kode etik atau administratif, maka fungsi pengawasan eksternal terhadap jabatan notaris menjadi tidak efektif dan berpotensi melanggengkan praktik ketidakprofesionalan dalam jabatan publik.

Berdasarkan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum, Notaris wajib mematuhi dan melaksanakan semua yang ada di dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Dalam Kode Etik Notaris pasal 3 tentang kewajiban dan pasal 4 tentang larangan, dalam kedua pasal tersebut Notaris wajib mengikuti serta menaati dan menjadikan pedoman untuk melaksanakan tugas dan jabatannya.⁸⁵

Terhadap pertanggung jawaban administrasi Notaris karena melakukan pelanggaran ketentuan yang ada dalam UUJN, diantaranya dalam Pasal

⁸⁵ Yuniar, *et., al.,. Bentuk-Bentuk Penerapan Sanksi Atas Pelanggaran Etik Notaris*. Penerbit NEM, 2023. 360.

16 ayat (1) yang menyatakan bahwa dalam membuat akta otentik, akibat dari pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tersebut, maka Notaris tersebut bertanggung jawab secara administrasi, adapun sanksi administrasi diatur dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat

Tanggung jawab Notaris dalam UUJN sebagai keterikatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya. Perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma hukum yang mendasarinya. Notaris diberi kewenangan membuat akta otentik, maka Notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, maka konsekuensinya Notaris harus bertanggungjawab, apabila terdapat penyimpangan atau pelanggaran persyaratan pembuatan akta yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap kedudukan akta yang dibuat Notaris tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan suatu akta notaris yang dibuat tanpa pembacaan dan memiliki ketidaksesuaian isi mengalami degradasi kekuatan pembuktian dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan. Secara yuridis, tindakan notaris yang tidak membacakan akta merupakan pelanggaran terhadap syarat formil prosedur verlijden sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dan Pasal 1868 KUHPerdara, yang secara eksplisit berdasarkan Pasal 16 ayat (9) UUJN mengakibatkan akta kehilangan sifat otentisitasnya. Kelalaian prosedur ini menjadi penyebab utama terjadinya cacat materiil berupa ketidaksesuaian isi akta dengan kehendak para pihak, sehingga akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Akibatnya, dalam ranah hukum acara perdata, terjadi pergeseran beban pembuktian di mana hakim tidak lagi wajib mempercayai isi akta secara mutlak, dan akta tersebut bahkan berpotensi untuk dibatalkan atau dinyatakan

batal demi hukum oleh hakim jika terbukti mengandung cacat substansi yang melanggar syarat objektif sahnyanya perjanjian

2. Pertanggungjawaban notaris yang melanggar kewajiban pembacaan akta dan menyebabkan ketidaksesuaian isi akta mencakup tiga aspek utama yaitu tanggung jawab perdata, administratif, dan kode etik. Secara perdata, notaris dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi materiil maupun immateriil kepada pihak yang dirugikan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melanggar Hukum, karena kelalaian prosedur pembacaan mengakibatkan akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dibatalkan oleh pengadilan. Secara administratif, merujuk pada UUJN, notaris dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat oleh Majelis Pengawas karena telah mengabaikan ketentuan imperatif dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Selain itu, notaris juga memikul tanggung jawab profesi berupa sanksi organisasi sesuai Kode Etik Notaris, mulai dari peringatan hingga pemberhentian keanggotaan, karena tindakan tersebut merusak marwah jabatan dan menghilangkan kepastian hukum bagi masyarakat.

B. Saran

1. Notaris diharapkan untuk meningkatkan pemahaman serta kepatuhan yang ketat terhadap syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 hingga Pasal 53 UUJN, khususnya mengenai kewajiban pembacaan akta di hadapan para penghadap guna menghindari risiko akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Notaris juga perlu memperkuat sikap profesionalisme dan netralitas dalam merumuskan keinginan para pihak agar terhindar dari kesalahan fatal yang dapat memicu tuntutan ganti rugi perdata, baik berupa kerugian materiil maupun immateriil, serta potensi jeratan pidana terkait pemalsuan surat atau keterangan palsu dalam akta otentik.
2. Organisasi profesi perlu mengoptimalkan pengawasan serta sosialisasi kode etik jabatan secara berkala agar para anggota dapat menghindari larangan yang berujung pada sanksi administratif, mulai dari teguran hingga pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Pres.
- Agus Toni Purnayasa, "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Acta Comitatus Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No 3, 2018.
- Al-azizi, et., al., "Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah (MPD) dalam Pengawasan Kode Etik Notaris Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 49/PUU-X/2012." *Logika: Jurnal Penelitian Universitas Kuningan* 13, no. 01 (2022).
- Aldri Mandala Putra, Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Mengiklankan Dirinya Melalui Website Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, Tesis Magister Kenotariatan Univeritas Indonesia, 2012, Halaman 38-39. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2001).
- Alfatah, et., al., "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Tidak Dibacakan." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 3, no. 1 (2017).
- Alia, et., al., "Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Di hadapan Para Pihak." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 2 (2023)."
- Anugrah Yustica, et.al. *Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum*, Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 1, 2020.
- Arkiang, Tri Yanty Sukanty. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana." *Jurnal Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011).
- Arliman, Laurensius. *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Deepublish, 2015.
- Borman, M. Syahrul. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris." *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris* 3, no. 1 (2019).

- Budiono, Herlien. *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Fazindra Adiansa, *et. al.*, "Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan," *ARMADA: Jurnal Penelitian Multidisiplin* 2, no. 1 (2024): 42–55, <https://doi.org/10.55681/armada.v2i1..>
- Fitri, *et. al.*, "Akibat Hukum Akta Jual Beli PPAT yang Tidak Dibacakan Di hadapan Para Pihak." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 2 (2022): 535-549.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2019 - Cetakan Terbaru/Revisi), hlm. 56.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 98.
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 45
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), halaman 83.
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 37.
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara*, (Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007), hlm. 62.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 154.
- I Wayan Arya Kurniawan, "Tanggung Jawab Notaris atas Akta tidak Dibacakan Di hadapan Para Penghadap, *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No 3, 2018, hlm. 497
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.
- Jimly Asshiddiqie and M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum* (Jakarta: Konstitusi Press, 2021), hlm. 56.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1998). hlm 87.

- Kerina Maulidya Putri, *ea., al.*, "Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama," *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75, <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21>.
- Kurnia, Arifani. "Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta." *Lex Renaissance* 2, no. 2 (2017): 9-9.
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2003), hlm. 25.
- Lita Tyestas, *et., al.*, "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 827.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 577.
- Mariam Darus Badrulaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Medan, 1989, hlm. 110.
- Merlyani, Dwi, *et., al.*, "Kewajiban pembacaan akta otentik oleh notaris di hadapan penghadap dengan konsep cyber notary." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 1 (2020): 37.
- Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2021), hlm. 15
- Mulyoto, *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar*, Yogyakarta, CV. Cakrawala Media, 2010, hlm. 1.
- Munir Fuady,, *Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus: Profesi Mulia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133. Abednego Ozora, *et., al.*, "Analisis Kode Etik Notaris Dalam Menjalankan Profesi", *Jurnal Pengabdian West Science* Vol. 02, No. 08, Agustus, 2023.
- Naudi Kusuma Wardhini, *Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Hadapan Para Pihak Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018*, t.t.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), 133–135.
- Purnayasa, Agus Toni. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2018): 397.

- Putri, Kerina Maulidya, Ichsan Anwary, and Diana Haiti. "Kewajiban notaris melakukan pembacaan dan penandatanganan akta di depan semua pihak secara bersama-sama." *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 163.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 8.
- Rajagukguk, et., al., "KEKUATAN ALAT BUKTI AKTA OTENTIK DALAM PEMBUKTIAN PERKARA PERDATA." *Jurnal Teknologi Mesin UDA* 2, no. 2 (2025): 196.
- Riyan Saputra dan Gunawan Djajaputra. *Penegakan Hukum Terhadap Notaris yang Mempromosikan Diri melalui Media Sosial*. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 1, 2018, hal. 3-4).
- Rizky Yunian, "Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta," *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 286–96, <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art10>.
- Rohim, Abdur. "Peran Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Tanggung Jawab Notaris Atas Akta Yang Tidak Dibacakan." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Vol 2* (2018).
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm.
- Safri Nugraha, et., al., *Hukum Administrasi Negara* (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 2.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014),
- Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2015, Hlm. 33.
- Salim HS. *Peraturan jabatan notaris*. Sinar Grafika, 2021, hlm 24.
- Santoso, Didi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440. K/PDT/1996)." PhD diss., program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009.

- Sekar Nawang Wulan, *et. al.*, "TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAS PERJANJIAN YANG DIUBAH MINUTA AKTA TANPA PERSETUJUAN PARA PENGHADAP," *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran* 8, no. 2 (2025): 4944.
- Setyaning, *et. al.*, "KEKUATAN PEMBUKTIAN SEMPURNA AKTA NOTARIIL DALAM STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 260/PDT. G/2019/PN. SKT." *Verstek* 12, no. 2: 46.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Press, 2008, hlm. 10.
- Soerodjo, Irawan. "*Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia*." Surabaya: Arkola 148 (2003).
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm. .25
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 19.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2003), hlm. 42.
- Syamsi, Notarianul. "Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Notaris Yang Tidak Membacakan Akta (Studi Kasus Putusan Mpwn Sumatera Utara Nomor 7/MPWN. Provinsi Sumatera Utara/X/2016)." *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 193.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, Ihtiar Baru van Hoeve*, Jakarta, 2005, hml. 362.
- Tjoanda, Merry. "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Sasi* 16, no. 4 (2010): 43-50.
- Tobing, GHS Lumban. *Peraturan jabatan notaris*. Erlangga, 1980. Hlm 50.
- Wardhani, *et. al.*, "Analisis terhadap Kewajiban Notaris Membacakan Akta dihadapan Penghadap menurut Pasal 16 Ayat (1) Huruf L Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris." *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023): 580.
- Yunian, "Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta," 2022.
- Yuniar, *et. al.*, *Bentuk-Bentuk Penerapan Sanksi Atas Pelanggaran Etik Notaris*. Penerbit NEM, 2023. 360.

Yuniati, Sri. "Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik
Jabatan Notaris." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 589.