

AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG MELANGGAR PASAL 40 AYAT 2 HURUF E UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/PDT/2020)

Christin Novalia Simanjuntak.*, Siti Hajati Hoesin.**

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Kampus UI Depok, Depok, Jawa Barat, 16424 Indonesia

E-Mail: christin.novalia01@ui.ac.id, sitihajati@yahoo.com

Naskah diterima : 01/03/2022, revisi : 30/05/2022, disetujui 06/06/2022

Abstract

Notaries as public officials have the function to create perfect evidence, act carefully and do their work in all honesty to maintain the dignity of a notary. In the making of an authentic deed, witnesses who participate in the making of the authentic deed are required. Witnesses and its qualification, or conditions that must be met by the witnesses have been determined by the law that can be found in Article 40 of Law Number 2 of 2014. The issue raised in this case is the Supreme Court Decision Case Number 156 K/PDT/2020. In this case, there are two deeds of sale and purchase which have the siblings of the seller stated as the witnesses. Therefore, this study will discuss what legal consequences arise from these actions and the responsibility of the notary as the party who made the deed of sale and purchase of the land.

Keywords: *Witness, Sale and Purchase, Deed*

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum memiliki fungsi untuk menciptakan alat pembuktian yang sempurna, bertindak hati-hati serta jujur dalam bekerja dan menjaga martabat Notaris. Dalam pembuatan akta otentik, diperlukan saksi-saksi yang ikut serta dalam pembuatan akta otentik tersebut. Saksi sendiri diatur dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, adapun syarat yang harus dipenuhi oleh saksi telah ditentukan oleh Undang-undang. Permasalahan yang diangkat dalam kasus ini adalah mengenai Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/PDT/2020. Pada kasus ini, dua orang kakak beradik menjadi saksi pada akta jual beli tanah yang dibuat oleh satu sama lain. Oleh karena itu, Penelitian ini akan membahas akibat hukum apa yang timbul dari tindakan tersebut serta pertanggungjawaban notaris selaku pihak yang membuat akta jual beli tanah tersebut.

Kata Kunci: *Saksi, Jual Beli, Akta*



A. Latar Belakang

Notaris mulai dikenal di Indonesia pada permulaan abad ke-17 (tujuh belas) yang pada saat itu dikenal sebagai lembaga notariat. Notaris diberikan amanah dalam menjalankan tugas jabatannya untuk kepentingan publik.¹ Akan tetapi, notaris pada saat itu mayoritas berkebangsaan Belanda sehingga dipandang sebagai salah satu sarana monopoli dari Belanda. Pandangan tersebut diperkuat dengan keberadaan notaris yang hanya terpusat pada kota-kota besar yang juga membuat lembaga notariat kurang dikenal oleh kalangan orang-orang terpencil.² Kekurangan-kekurangan tersebut kemudian dicoba untuk dihadapi dengan penyesuaian-penyesuaian peraturan terkait jabatan notaris. Penyesuaian tersebut terus-menerus diusahakan hingga saat ini. Usaha untuk melakukan penyesuaian tersebut harus terus dilakukan agar profesi jabatan notaris dapat mengikuti kebutuhan masyarakat yang terus bertambah dan berkembang.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki posisi yang sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Sebagai seorang pejabat umum, notaris wajib memahami dan mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan harus mencegah terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat pembuktian yang sempurna di pengadilan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (konstatir) adalah benar, dengan kata lain Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.¹

Notaris sebagai pejabat umum yang bahkan jabatannya diatur dalam undang-undang tersendiri menunjukkan bahwa notaris memiliki peran yang sangat besar bagi masyarakat. Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta merupakan surat yang digunakan sebagai bukti dari suatu pernyataan atas suatu peristiwa hukum. Surat tersebut dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, disaksikan, serta disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk mengesahkannya.² Kemudian Pengertian dari akta autentik dapat ditemui dalam peraturan perundang-undangan maupun doktrin-doktrin para ahli hukum. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata), akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.³

Berdasarkan ketentuan yang dinyatakan dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat disimpulkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Negara untuk membuat suatu akta otentik, kecuali yang dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Maka dalam hal ini akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah akta yang dapat dipercaya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis.⁴

¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hove, 2007), hlm. 444.

² Irma Devita. Purnamasari, "Akta Notaris Sebagai Akta Autentik," <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-autentik>, diakses 22 Agustus 2021.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjtrosudibio, cet. 41 (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), Ps. 1868.

⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. V, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 3.

Perbedaan Notaris dengan pejabat Negara lainnya yaitu Notaris tidak mendapatkan gaji, namun Notaris hanya mendapatkan honorarium sebagai imbalan atas jasa atau pelayanannya kepada masyarakat. Besarnya honorarium tersebut telah ditentukan di dalam perkumpulan atau organisasi INI. Perbedaan lainnya antara Notaris dengan profesi hukum lainnya terletak pada sifat bekerjanya, contohnya seorang profesi lainnya hanya terikat pada perundangundangan yang mengatur jabatannya, selain itu mereka bebas untuk menjalankan profesinya. Sedangkan Notaris terikat pada peraturan pemerintah dan tidak bebas dalam dimana saja seorang Notaris harus bekerja, kemudian terikat pada peraturan cuti dan peraturan administrasi yang mengikat erat dengan pekerjaannya.⁵

Notaris dalam melakukan tugas dan kewajibannya harus sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan oleh Notaris agar akta yang dibuat menjadi akta otentik. Kewajiban- kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Salah satu kewajiban yang notaris harus lakukan adalah wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.⁶

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, saksi adalah orang yang melihat atau mengetahui sendiri suatu peristiwa (kejadian). Secara umum saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian, baik secara lisan, maupun secara tertulis, yakni menerangkan apa yang ia saksikan sendiri (*waarnemen*), baik berupa perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian.⁷ Menurut Tan Thong Kie dalam buku studi Notariat menyatakan juga bahwa saksi adalah seseorang yang memberikan kesaksian dengan menerangkan apa yang dilihat dan didengar.⁸

Di dalam dunia kenotariatan, dikenal dua macam saksi, yaitu saksi kenal dan saksi instrumenter. Saksi kenal adalah saksi pengenal yang memperkenalkan penghadap kepada Notaris. Saksi pengenal terdiri dari dua orang yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum, sedangkan saksi instrumenter adalah saksi yang wajib ada pada saat pembuatan akta notaris karena berfungsi sebagai alat bukti. Saksi intrumenter dapat memberikan keterangan bahwa notaris tersebut telah melakukan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak.

Adapun mengenai saksi, syarat saksi sudah diatur dalam Pasal 40 ayat (2) UUJN yakni sebagai berikut:

"(2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;*
- b. cakap melakukan perbuatan hukum;*
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;*
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan*

⁵ Budi Untung, *Hukum Koperasi Dan Peran Notaris*, (Yogyakarta: Andi, 2005), hlm.26

⁶ Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 16.

⁷ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 168.

⁸ Tan Thong Kie, *Buku Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, hlm. 268.

e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak."

Sudah menjadi suatu kebiasaan, bahwa Notaris juga akan mengutamakan karyawannya untuk dijadikan saksi yang dicantumkan dalam akta-akta yang dibuat oleh Notaris. Praktik ini tidak dilarang dan diperbolehkan, sepanjang karyawan tersebut memenuhi persyaratan untuk menjadi saksi sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan. Untuk mendukung kesuksesan seorang Notaris, tentunya seorang Notaris akan membutuhkan bantuan orang lain, termasuk karyawan-karyawan yang bekerja padanya. Karyawan Notaris mempunyai peranan cukup penting terutama dalam pekerjaan/jasa pembuatan akta. Dalam bekerja, Notaris dan karyawan atau staf, saling memerlukan satu sama lain.

Dewasa ini lembaga Notaris semakin dikenal oleh masyarakat dan dibutuhkan dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Kebutuhan akan lembaga notaris dalam praktek hukum sehari-hari tidak bisa dilepaskan dari meningkatnya tingkat perekonomian dan kesadaran hukum masyarakat. Akta autentik sebagai alat bukti yang paling kuat dan paling penuh, mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, baik dalam kehidupan sosial, bisnis, perbankan, pertanahan, dan masih banyak lainnya. Dalam melakukan berbagai hubungan hukum, dimanapun kita berada, tidak harus di kota besar, dibutuhkan pembuktian tertulis berupa akta autentik. Akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak akan menjamin kepastian hukum sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa.⁹

Tujuan dibuatnya akta dihadapan Notaris adalah sebagai alat bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana dari pihak lain.¹⁰ Akta autentik memang seharusnya tidak memiliki kecacatan sama sekali, karena Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta, harus membuat akta yang memuat kebenaran formal seperti apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Oleh karena pentingnya akta autentik tersebut, masyarakat membutuhkan seorang Notaris yang dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segala capnya memberikan jaminan dan bukti, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan yang membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari yang akan datang. Perlunya suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial, terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.¹¹

⁹ G.H.S. Lumbantobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 2.

¹⁰ Nur Aini, "Tanggung Jawab Notaris atas Keterangan Palsu yang Disampaikan Penghadap dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas," *Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha 5* (Agustus 2019), hlm. 105.

¹¹ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana* (Jakarta: Bibgraf Publishing, 1994), hlm. 4.

Selain itu, dalam membuat suatu akta, seorang Notaris harus benar-benar bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.¹² Di samping itu, Notaris sebagai pejabat umum harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berpikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum dan fenomena sosial yang muncul sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat.¹³

Akan tetapi nyatanya terkadang Notaris melakukan kesalahan, baik yang disengaja maupun tidak. Salah satunya adalah pada kasus yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/PDT/2020. Pada kasus ini, tiga orang kakak beradik dari lima bersaudara membuat dua akta jual beli terhadap sebidang tanah warisan dari orang tua mereka, akan tetapi hal ini dilakukan tanpa persetujuan dari saudara mereka yang lain, serta mereka bertiga berganti-gantian menjadi saksi pada ketiga akta tersebut. Berkaitan dengan penjelasan penulis di atas maka penulis tertarik untuk melakukan studi kasus terhadap kasus ini.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan untuk mendalami atau mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.¹⁴ Bentuk penelitian yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang dilakukan terhadap hukum positif dan Putusan Mahkamah Agung. Adapun jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Adapun pemaparan dari bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.¹⁵ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan, yaitu putusan Pengadilan dan peraturan perundang-undangan, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Kode Etik Notaris
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memiliki hubungan dengan bahan hukum primer yang digunakan sebagai sarana membantu menganalisis, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku, jurnal, artikel ilmiah, penelusuran internet, dan makalah.

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini berupa studi dokumen. Studi dokumen atau bahan pustaka berfungsi untuk memberikan fakta-fakta yang secara tidak langsung memberikan suatu pemahaman atas permasalahan yang sedang diteliti.¹⁶ Studi dokumen tersebut didapatkan melalui buku-

¹² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Pasal 16 ayat 1.

¹³ Wawan Setiawan, "Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik," *Media Notariat* (Mei-Juni 2004), hlm. 25.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005), hlm. 43.

¹⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, cet. 9 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 119.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 66.

buku, jurnal-jurnal, maupun artikel-artikel yang terdapat di perpustakaan maupun melalui penelusuran internet.

C. Pembahasan

Kasus ini dimulai dari GS & MP yang merupakan pasangan suami isteri, meninggal dunia dan meninggalkan 5 orang anak, ARS (Penggugat I), HDS (Penggugat II), EJS (Tergugat IV), MJS (Penggugat III) dan ESS (Tergugat V). Salah satu peninggalan harta warisan GS & MP adalah tanah perladangan seluas lebih kurang 3400 m² yang merupakan hak milik 5 orang ahli waris yakni Para Penggugat, Tergugat IV dan Tergugat V. Tergugat IV dan Tergugat V menjual beberapa bagian tanah warisan tersebut kepada pihak ketiga dihadapan Notaris DMB, akan tetapi, dalam akta jual beli yang dibuat, Tergugat IV dan Tergugat V menjadi saksi pada akta jual beli satu sama lain, dimana dalam akta jual beli oleh Tergugat IV yang menjadi saksi adalah Tergugat V, dan pada akta jual beli oleh Tergugat V yang menjadi saksi adalah Tergugat IV.

Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli

Akibat hukum merupakan akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹⁷

Pada kasus di Putusan ini, Notaris menerbitkan dua akta jual beli, yakni:

Pada proses pembuktian, terungkap bahwa pada akta jual beli nomor 307C, yang menjadi saksi didalam Akta tersebut adalah EJS (Tergugat IV) serta MJS, sedangkan pada akta jual beli nomor 307D yang menjadi saksi didalam Akta tersebut adalah ESS (Tergugat V) serta MJS. MJS yang merupakan Penggugat III dijadikan saksi dalam akta, akan tetapi MJS menyatakan tidak pernah menandatangani Akta tersebut.

Terkait pada akibat hukum atas akta yang ditandatangani oleh saksi yang mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dengan Notaris ataupun para penghadap, telah diatur dalam Pasal 40 ayat 2 huruf (e) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mana dinyatakan bahwa saksi tidak diperbolehkan mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

MJS menyatakan bahwa MJS tidak pernah menandatangani akta jual beli tersebut yang mengindikasikan adanya pemalsuan tanda tangan. Akan tetapi, walaupun ternyata permasalahan terkait pemalsuan tanda tangan tersebut tidak terbukti, tetap telah terjadi pelanggaran pasal perundang-undangan dalam akta jual beli ini, karena nyatanya seluruh pihak yang menjadi saksi pada kedua akta tersebut adalah saudara sedarah.

Hal tersebut menyebabkan akta jual beli nomor 307C/2013 dan akta jual beli nomor 307D/2013 tersebut tidak memenuhi salah satu unsur akta otentik, yaitu larangan saksi yang memiliki hubungan darah. Sesuai dengan Pasal 41 UUJN, Dengan tidak dipenuhi unsur dari padanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik, sehingga

¹⁷ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hlm 192.

kedua akta jual beli tersebut turun kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal.

Pertanggungjawaban Notaris

Berdasarkan pasal Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada masyarakat, untuk menjamin adanya kepastian hukum, para pihak menuangkan transaksi jual beli yang mereka lakukan kedalam bentuk akta otentik di hadapan Notaris.

Akta jual beli dapat memiliki kekuatan akta otentik jika sesuai dengan bentuk dan tata cara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Bentuk dari suatu akta notaris diatur dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan Penjelasan Umum Undang-Undang Jabatan Notaris, akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh.¹⁸ Ketentuan tersebut mengatur secara rinci isi dari bagian-bagian akta dari awal akta sampai akhir akta. Persyaratan yang harus terpenuhi untuk menjadi penghadap maupun saksi juga diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, suatu akta jual beli harus memenuhi bentuk akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris dalam membuat akta autentik selain memperhatikan bentuk dari akta tersebut harus juga memperhatikan tata cara dari pembuatan akta autentik. Tata cara dari pembuatan akta autentik diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, notaris harus menguasai dan memahami ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sebelum membuat suatu akta autentik. Hal tersebut harus dilakukan oleh notaris agar akta yang dibuatnya tidak mengalami penurunan kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan atau bahkan aktanya batal demi hukum. Pihak yang datang dan menggunakan jasa notaris pada umumnya ingin membuat akta autentik sehingga jika akta yang dibuat oleh notaris bukan merupakan akta autentik maka hal itu akan merugikan pihak tersebut.

Pada putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/PDT/2020, akta jual beli nomor 307C/2013 dan akta jual beli nomor 307D/2014 yang tadinya merupakan akta otentik, karena ternyata para saksi di akta jual beli tersebut memiliki hubungan darah dengan salah satu pihak, artinya akta tersebut menjadi terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan. Terhadap hal ini apabila terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka Notaris diwajibkan untuk membayar penggantian biaya, bunga dan ganti rugi.

Seperti yang dibahas sebelumnya, kita ketahui bahwa dalam Pasal 41 UUJN, dinyatakan dengan tegas menentukan apabila terjadi pelanggaran terhadap pembuatan akta otentik maka akan berakibat akta Notaris tersebut kehilangan otentisitasnya. Namun selain Kebenaran formil dari akta, Notaris juga dapat bertanggung jawab atas kebenaran materiil apabila Notaris dapat membuktikan kebenarannya akan kelalaian atau sengaja sehingga

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, Penjelasan Umum.

dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak, dalam kebenaran materiil, tanggung jawab Notaris dibagi menjadi:¹⁹

pertanggungjawaban. Mengenai persoalan pertanggungjawaban. Menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

Berdasarkan teori *fautes personnelles* di atas, Penulis berpendapat bahwa Notaris bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab diatas. Terhadap Notaris yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan UUJN telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh Notaris karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Adapun kewajiban-kewajiban yang telah notaris langgar melalui perbuatannya adalah sebagai berikut:

Sebagai seorang Notaris, seharusnya Notaris pada kasus ini memerhatikan prinsip kehati-hatian, karena sebagai seorang pejabat umum, Notaris DMB dalam menjalankan tugasnya tidak hanya cukup memiliki keahlian hukum tetapi juga harus dilandasi dengan tanggung jawab dan etika. Notaris harus bertindak hati-hati lebih cermat serta teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan para pihak yang ingin membuat akta autentik agar tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari. Akta yang dikeluarkan atau dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti yang sempurna harus memiliki unsur kesempurnaan baik dari segi materiil maupun formil, dengan demikian seorang Notaris wajib bertanggungjawab atas akta yang telah dibuatnya. Ditinjau dari aspek teoritik dan praktik, pada hakekatnya dalam menjalankan jabatannya tersebut maka yang harus dipunyai oleh seorang Notaris adalah aspek kehati-hatian, kecermatan, dan kejujuran yang merupakan hal mutlak dalam melaksanakan jabatan tersebut.

Terhadap pelanggaran ini, UUJN telah mengatur sanksi administrasi yang

1) Tanggung jawab Notaris Secara Perdata

Pertanggungjawaban Notaris terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan dari Notaris yang berhubungan dengan keperdataan, Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Umumnya seorang Notaris dapat dituntut untuk

¹⁹ Anshori, A. G, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 35.

membayar ganti rugi dalam hal adanya kesalahan yang dilakukan Notaris, adanya kerugian yang diderita, antara kerugian yang diderita dengan kelalaian atau pelanggaran Notaris terdapat hubungan sebab akibat (*causalitas*).

Pemberian ganti rugi sebagai pertanggungjawaban Notaris terhadap perilaku Notaris yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi kliennya. Undang-undang hanya mengatur penggantian kerugian yang bersifat materil. Kemungkinan terjadi bahwa kerugian itu menimbulkan kerugian yang immateril, tidak berwujud, moril, idiil, tidak dapat dinilai dengan uang, tidak ekonomis, yaitu berupa sakitnya badan, penderitaan batin, rasa takut, dan sebagainya.

Menurut Penulis, Notaris pada kasus ini dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata oleh Pembeli yang beritikad baik dalam akta jual beli nomor 307C/2013 dan 307D/2013. Adapun perbuatan yang dilakukan notaris adalah perbuatan pasif yaitu tidak memastikan bahwa saksi-saksi yang menjadi saksi pada akta jual beli yang dibuatnya memenuhi syarat-syarat dari pembuatan akta otentik, sedangkan peraturan perundang-undangan yang dilanggar adalah Pasal 40 UUJN. Adapun kerugian yang dialami berupa biaya untuk membuat akta otentik tersebut maupun biaya lainnya, sehingga sudah sepatutnya notaris mengganti rugi seluruh biaya yang telah dikeluarkan akibat terdegradasinya akta jual beli tersebut. Bentuk ganti rugi Materil yang diberikan Notaris dapat berupa uang yaitu pengembalian biaya pembuatan akta atau dapat berupa pembuatan akta kembali di kantor Notaris berbeda yang dibiayai oleh Notaris yang menimbulkan kerugian tersebut.

Pada putusan, hakim kurang mencari tahu lebih dalam terkait mengapa saksi-saksi yang ada pada akta jual beli tersebut bisa merupakan saudara sedarah. Ini sangat disayangkan, padahal menurut Penulis, hal ini penting untuk nantinya menentukan sanksi yang harus diterima notaris nantinya. Hal ini agar terlihat jelas apakah notaris dalam melakukan hal tersebut mengandung kesengajaan atau merupakan kelalaian semata.

Notaris sendiri seharusnya dapat melakukan perlindungan hukum kepada dirinya sendiri. Upaya perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari sedangkan upaya perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan yang mengakibatkan sengketa. Dalam menjalankan wewenang undang-undang, Notaris memiliki tugas dan kewajiban yang memiliki prioritas yang berbeda. Walaupun tugas dan wewenang Notaris diatur dalam UUJN Perubahan, pada wewenang yang diatur dalam Pasal 15 ayat 2 huruf (a) Notaris tidak diwajibkan untuk menjalankannya dalam artian Notaris dapat menolak kewenangan tambahan tersebut apabila tidak sesuai dengan kode etik maupun undang-undang yang berlaku. Saat menyetujui untuk membuat akta jual beli, seharusnya notaris memastikan untuk mengenal jelas pihak-pihak yang menjadi saksi pada akta yang akan dibuatnya, apabila misalnya para pihak meminta memasukkan seseorang menjadi saksi, apabila notaris mengetahui bahwa saksi tersebut tidak memenuhi syarat perundang-undangan, maka notaris dapat melakukan perlindungan preventif terhadap dirinya dengan menolak kewenangan tersebut.

1. Akta Jual Beli No. 307C/2013 antara ESS (Tergugat V) dengan RT (Tergugat I).
 2. Akta Akta Jual Beli No. 307D/2013 antara EJS (Tergugat IV) dengan RT (Tergugat I)
- 2) Tanggung Jawab secara Administratif

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal-administrasi yang dilakukan oleh Notaris dalam membuat akta otentik tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni Notaris dapat dimintai Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian

terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- a. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.
- a. Bertindak Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- b. Notaris Notaris berkewajiban untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolaknya
- c. Notaris Notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta

dapat diberikan kepada Notaris, antara lain:

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

D. Kesimpulan dan saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan oleh penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: *pertama*, Akibat hukum yang timbul terhadap akta jual beli yang saksi-saksinya memiliki hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah dengan pihak dalam akta, yakni jual beli 307C/2013 antara ESS (Tergugat V) dengan RT (Tergugat I) dan Akta Akta Jual Beli No. 307D/2013 antara EJS (Tergugat IV) dengan RT (Tergugat I) yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/PDT/2020, adalah hilangnya otentisitas akta tersebut, dan kekuatan hukumnya sama dengan akta dibawah tangan. Hal ini karena hal tersebut sudah dilarang dengan jelas di dalam Pasal 40 ayat ayat (2) huruf (e) UUJN. *Kedua*, Pertanggungjawaban Notaris DMB terhadap terdegradasinya kekuatan pembuktian akta jual beli yang telah Notaris DMB buat adalah secara administratif yang dapat berupa Peringatan lisan, Peringatan tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, dan Pemberhentian dengan tidak hormat, dan secara keperdataan berupa pemberian ganti rugi materiil maupun imateriil.

Adapun saran yang dapat disampaikan dalam tulisan ini adalah agar Notaris selalu berhati-hati dalam bekerja. Notaris harus mengenal dengan baik pihak-pihak yang menjadi saksi dalam akta yang dibuatnya, agar akta tersebut tidak mengandung cacat dalam bentuk apapun. Notaris juga diharapkan selalu menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik yang berlaku, hal ini agar Notaris dalam menjalankan

kewajibannya sebagai pejabat umum dapat memberikan pelayanan dan kenyamanan yang optimal pada setiap penghadap. Hal demikian juga diharapkan dapat menghindari terulangnya kejadian seperti yang terjadi pada kasus di putusan ini, yakni terdegradasinya kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta dibawah tangan

E. Biodata Singkat Penulis

Christin Novalia Simanjuntak, S.H. lulus dari FH UI pada tahun 2020 dengan peminatan Hukum Perdata. Sekarang Ia sedang melanjutkan studi di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia sejak tahun 2020.

Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N. merupakan staf pengajar Bidang Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia sejak tahun 1988. Beliau memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tahun 1986, Magister Hukum pada tahun 1996, dan Doktor Ilmu Hukum pada tahun 2006 dari Universitas Indonesia. Beliau juga aktif dalam mengikuti pelatihan baik Nasional maupun Internasional. Saat ini Beliau masih menjadi anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta (2019-2022), dan anggota Dewan Pengupahan Kota (Depeko) Depok sejak 2018.

F. Ucapan Terimakasih.

Terima kasih kepada Ibu Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N. atas seluruh bantuan serta masukan yang diberikan dalam proses penulisan jurnal ini. Terima kasih juga kepada Tuhan, orang tua, adik-adik, dan sahabat-sahabat penulis yang terus memberi dukungan kepada penulis sepanjang pembuatan jurnal ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adji, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, Depok: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Ali, Ahmad. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cet. 9. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.^{[L]_{SEP}}
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2009
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Kanter, E.Y. *Etika Profesi Hukum; Sebuah Pendekatan Religius*. Jakarta: PT Storia Grafika, 2001.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hove, 2007.
- Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 1983.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Jakarta: Bibgraf Publishing, 1994.
- Mulyatno, Arvan. *Notaris, Akta Autentik dan Undang-Undang Kenotariatan*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grapindo Persada, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Untung, Budi. *Hukum Koperasi dan Peran Notaris*. Yogyakarta: Andi, 2005.
- Lumbantobing, GHS. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.

B. Jurnal

- Aini, Nur. "Tanggung Jawab Notaris atas Keterangan Palsu yang Disampaikan Penghadap dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas." *Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha 5* (Agustus 2019): 105-116.
- Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Reinassance* Vol. 2, No. 1 (Januari 2017).
- Setiawan, Wawan. "Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik." *Media Notariat* (Mei-Juni 2004): 23-40.

C. Peraturan Perundang-Undangan



Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.

D. Internet

"Akta Notaris Sebagai Akta Otentik."
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/> Diakses pada 30 Januari 2022.

"Langkah Hukum Jika Dirugikan Oleh Notaris,"
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe9dafae18de/pemanggilan-notaris-diakses-pada-tanggal-30-januari-2022>.

"Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris Indonesia."
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c363be3a9/peran--fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh--herlien-budiono/>. Diakses pada 30 Januari 2022.

"Perbedaan Kode Etik Notaris dengan PPAT."
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt509f7875153dc/perbedaan-kode-etik-notaris-dengan-ppat/>. Diakses pada tanggal 30 Januari 2022.