

TANGGUNG JAWAB PERDATA NOTARIS TERHADAP AKTA OTENTIK YANG MENYEBABKAN SENGKETA TANAH (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)

NOTARY'S CIVIL RESPONSIBILITY TOWARDS THE AUTHENTIC DEEDS WHICH CAUSES THE LAND DISPUTES (a Study in Banda Aceh)

Asshifa Ummami Kamaruzzaman

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111
Email: asshifakamaruzzaman@gmail.com

M. Jafar

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Abstrak - Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa “Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”, namun dalam pelaksanaannya, tanggung jawab yang diberikan oleh Notaris tidak sepenuhnya menguntungkan pihak yang bersengketa. Tujuan penulisan artikel ini adalah untuk menjelaskan tanggung jawab perdata notaris terhadap akta otentik yang menyebabkan sengketa tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab yang diberikan notaris terhadap akta otentik yang menyebabkan sengketa tanah adalah menghapuskan minuta akta tersebut dari daftar arsip Notaris, kekuatan pembuktian hanya sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, dan juga pemberian penggantian biaya, ganti rugi dan bunga pada pihak yang merasa dirugikan. Disarankan agar tanggung jawab Notaris yang melanggar ketentuan kewajiban di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris diperluas dan dipertegas dengan menentukan sanksi terhadap Notaris yang melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf (l) revisi Undang-Undang Jabatan Notaris untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum dalam akta otentik yang dibuatnya dikemudian hari.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Perdata Notaris, Akta Otentik, Sengketa Tanah

Abstract - Article 65 of the Act no. 2 of 2014 concerning changes in the Act no. 30 of 2004 concerning Notary Position stated that “a notary, a substitute notary, and an acting notary responsible for every deeds although the notary protocols have been submitted or transferred to the keeper of the Notarial Protocols”, however, in practice, the responsibility given by the notary does not fully profitable the disputing parties. The aim of this research is to explain the notary's civil responsibility towards the authentic deeds which causes the land disputes. the research method of this paper is an empirical legal method. The results of this research showed that the responsibility given by the notary towards the authentic deeds which causes the land disputes are abolish the original of the deed from the notary archive list, the power of proof just as the underhand deed or the deed become annulled by law (void ab initio), and also the grant of replacement costs, compensations, and interests to the parties who feels harmed. It is advisable that the notary's responsibility which violate the obligations in the Law of the Notary Position to expanded and emphasized by determining sanctions towards the notary that violate the Article 16 (section) 1 subsection (l) revision of the Act of Notary Position to prevent the emergence of legal problems on the authentic deeds made in the future.

Keywords : Notary's Civil Responsibility, Authentic Deed, Land Dispute

PENDAHULUAN

Di Indonesia, Notaris dihadirkan untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan alat bukti berupa akta otentik sesuai permintaan yang bersangkutan, sehingga tanpa adanya masyarakat yang membutuhkan Notaris, maka Notaris tidak ada gunanya.¹

¹ Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Surabaya: Refika Aditama, 2010, hal. 3.

Menurut Tan Thong Kie setiap masyarakat saat ini membutuhkan seseorang yang setiap keterangannya dapat diandalkan, dapat memberikan kepercayaan, goresan tanda tangan serta segelnya memberikan jaminan hukum serta seorang ahli yang tidak berpihak dan penasihat yang sempurna (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang selalu tutup mulut dan membuat suatu perjanjian (akta otentik) yang dapat memberikan perlindungan di hari-hari yang akan datang.²

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut UUJN. Notaris merupakan jabatan kepercayaan, yang artinya bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat dipercaya dan mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya untuk membuat akta tersebut sesuai dengan sumpah jabatan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (e) tentang UUJN. Lebih lanjut, bahwa tujuan Notaris merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta atau surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat atau terkait dengan akta tersebut.³ Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya disebut KUH Perdata bahwa: "Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat akta itu dibuat." Notaris sebagai seorang pejabat umum dituntut bekerja profesional dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik. Meskipun kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, namun tidak bisa dilepaskan bahwa Notaris juga merupakan manusia biasa dengan segala kelemahannya. Oleh karena itu, terbuka kemungkinan bahwa tindakan Notaris dalam membuat akta terjadi kesalahan yang dapat menyimpang dan atau melanggar undang-undang. Bahkan penyimpangan dan atau pelanggaran undang-undang oleh Notaris dalam pembuatan aktanya ini dalam kehidupan sehari-hari dapat merupakan suatu perbuatan yang disengaja, baik oleh kehendak Notaris itu sendiri maupun keikutsertaan Notaris terhadap kehendak para pihak yang memerlukan jasa Notaris. Dalam rentang waktu tahun 2013-2018 ditemukan adanya 8 kasus persengketaan

² Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, Cetakan Ketiga 2013, hal. 449.

³ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 12.

antara para pihak yang melibatkan Notaris yang masuk ke Pengadilan Negeri Banda Aceh. Namun, hanya 2 kasus yang merupakan kasus persengketaan tanah yang melibatkan Notaris.⁴

Seperti kasus yang terjadi pada tahun 2013, seorang notaris (selanjutnya disebut notaris A), membuat Akta Jual Beli Nomor: 143/2009 atas sebidang tanah milik Ade Suriatny bin Ide Sahbuddin yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 263 Tahun 1996 atas namanya. Akta jual beli tersebut dibuat atas permintaan Syarifuddin (penjual) tanpa sepengetahuan Ade. Ade merasa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Syarifuddin dan tidak pernah menerima uang apapun darinya dan kemudian tidak pernah mengenal dan bertemu dengan Notaris (A).

Selain itu juga pernah terjadi kasus pada tahun 2018 antara Tarmizi Yunus dan Maya Gustina (penjual) dan Abid Arief (pembeli) atas sebuah rumah toko (ruko) sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 250/2013 tanggal 17 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh seorang Notaris (selanjutnya disebut Notaris B). Di dalam akta tersebut tertulis sebuah frasa kalimat yang tidak sesuai dengan kenyataannya. Dikatakan bahwa transaksi jual beli tersebut seharga Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah). Pihak penjual mengaku telah menerima uang tersebut dari pembeli dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Pada kenyataannya, penjual tidak pernah menerima uang penjualan ruko tersebut dan tanpa sepengetahuannya pembeli telah menguasai, memiliki serta merubah status kepemilikan hak pada Sertifikat Hak Milik No. 22353 tanggal 27 Juni 2011 dengan menggunakan Akta Jual Beli No. 250/2013 tanggal 17 Juli 2013 atas persetujuan Jalaluddin Moebin, S.H dan Amsariah (pihak ketiga).

Permasalahan hukum seperti yang telah diuraikan di atas mengakibatkan Notaris berurusan dengan pertanggungjawaban hukum secara perdata. Dapat dikatakan bahwa diantara pihak pembuat akta jual beli dan Notaris telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan sadar melakukan suatu tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi. Apabila akta yang dibuat oleh Notaris tidak sesuai sebagaimana yang diamanatkan undang-undang, serta tidak dilandasi oleh sikap Notaris sebagaimana yang diwajibkan oleh undang-undang, maka akta tersebut dapat kehilangan otensitasnya, dan akta tersebut hanya diakui sebatas akta di bawah tangan atau dapat batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1872 KUH Perdata. Bahkan karena akta otentik yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka akta tersebut dapat

⁴ Sumber Data yang diperoleh dari Bagian Panmud Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh

dikategorikan sebagai akta cacat yuridis. Pasal 1365 KUH Perdata juga menjelaskan bahwa Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban sebagai perbuatan melawan hukum, dan pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh upaya hukum sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 84 UUJN.

Berdasarkan fakta-fakta yuridis dan fakta-fakta masalah yang telah diuraikan diatas maka identifikasi penelitian dibatasi sebagai berikut:

1. Apa saja faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah akibat dikeluarkan akta otentik?
2. Apa akibat hukum yang timbul terhadap akta otentik yang tidak berdasarkan UUJN?
3. Bagaimanakah pertanggungjawaban hukum Notaris secara perdata terhadap akta otentik yang menimbulkan sengketa tanah?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, selain dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), penelitian ini juga dilakukan dengan bertatap muka secara langsung kepada informan dan responden serta melakukan penelitian lapangan (*field research*). Data primer diperoleh dari penelitian lapangan yaitu dilakukan dengan cara mewawancarai dan mengadakan pertanyaan-pertanyaan yang erat hubungannya dengan masalah yang dihadapi kepada responden dan informan. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan seperti, buku-buku, literatur hukum, dan peraturan perundang-undangan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Faktor penyebab timbulnya sengketa tanah akibat dikeluarkan akta otentik

Dalam pembuatan akta otentik pada Notaris ada kalanya berjalan sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan terhadap akta tersebut, tetapi masih ada yang tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan, sehingga menimbulkan sengketa setelah akta tersebut dikeluarkan. Dalam penerbitan suatu akta otentik, apabila akta otentik tidak diterbitkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka dapat menimbulkan sengketa dikarenakan adanya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan akibat dikeluarkannya akta otentik.

Hal ini dapat dilihat pada data yang bersumber dari Pengadilan Negeri Banda Aceh, dalam rentang waktu 2013-2018 (5 tahun) menunjukkan dari 9 perkara sengketa yang

melibatkan Notaris, adanya 2 perkara sengketa tanah yang terjadi akibat dikeluarkannya akta otentik oleh Notaris. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu tanah yang diterbitkan akta jual belinya milik orang lain, tidak adanya pembacaan akta dihadapan para penghadap dan saksi oleh Notaris, ada juga dikarenakan akta tersebut tidak ditandatangani langsung dihadapan notaris, dan penandatanganan tidak dihadiri oleh saksi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, ada beberapa faktor penyebab timbulnya sengketa tanah akibat dikeluarkan akta otentik, diantaranya yaitu:

1. Tanah yang diterbitkan akta otentiknya adalah milik orang lain

Dalam bermasyarakat di Indonesia, dianggap lumrah ketika meminjamkan sertifikat tanah (SHM) kepada keluarga tanpa tanda terima fisik sebagai jaminan atas hutang yang dimiliki kepadanya. Masyarakat Indonesia masih mengandalkan asas kekeluargaan yang kuat dalam hal peminjaman dokumen penting seperti ini. Karena dianggap sebagai keluarga maka memberikan kepercayaan penuh kepada orang tersebut tanpa mempertimbangkan akibat yang mungkin akan terjadi setelahnya. Keadaan inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab untuk mengajukan pembuatan akta otentik kepada Notaris untuk kepentingan pribadinya.

Berdasarkan perkara No.13/Pdt.G/2013/PN-BNA antara Ade Suriatny dan Syarifuddin serta salah satu Notaris (Notaris A) di Banda Aceh yang menerbitkan sebuah akta otentik berupa akta jual beli atas tanah miliknya tanpa sepengetahuannya. Ade Suriatny memiliki sebidang tanah yang dibuktikan dengan SHM No. 263 Tahun 1996 atas namanya. Suatu ketika ia meminjam uang kepada Syarifuddin (mantan suaminya) dan memberikan SHM atas tanah miliknya sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut.

Dengan perjanjian hutang akan dilunasi dalam waktu 3 bulan dan SHM akan dikembalikan pada saat itu. Namun tanpa sepengetahuannya, Syarifuddin telah menemui Notaris A untuk pembuatan akta jual beli no. 143/2009 antara Ade Suriatny dan Syarifuddin. Ade Suriatny tidak pernah menghadap Notaris A untuk penandatanganan akta tersebut dan tidak pernah merasa menjual tanah tersebut. Lebih jauh, SHM no. 263 Tahun 1996 telah didaftarkan ke BPN Kota Banda Aceh atas nama Syarifuddin pada tanggal 3 Juli 2009 Nomor: 2409 untuk proses balik nama, dalam buku tanah antara Ade Suriatny dengan Syarifuddin. Oleh karena itu, Ade Suariatny merasa dirugikan dan menggugat perkara ini ke Pengadilan Negeri Banda Aceh.⁵

⁵ Ade Suriatny, Pihak yang Dirugikan dari Akta Otentik yang Disengketakan, *wawancara*, Tanggal 8 Desember 2018, Pukul 10.30 WIB.

2. Akta tidak ditandatangani langsung dihadapan notaris

Dalam kasus Tarmizi Yunus, penandatanganan tidak langsung dilakukan dihadapan notaris. Bahwa Abid Arief selaku pembeli telah menandatangani akta tersebut tidak dihadapan notaris dan tidak bersama-sama dengan pihak lain yaitu Tarmizi Yunus sebelum melunasi pembayaran ruko tersebut kepada Tarmizi Yunus. Hal ini disampaikan juga oleh Elvira dalam pembuatan dan pembacaan akta adanya keharusan untuk menghadirkan paling sedikit dua orang saksi sering kali tidak dihadirkan. Penandatanganan para saksi pernah dilakukan dirumah mereka oleh pegawai notaris. Hal ini dilakukan karena menurut mereka untuk keadaan tertentu saksi dan penghadap diperbolehkan untuk tidak hadir.⁶ Selanjutnya Notaris Nadia menyatakan bahwa salah satu kesalahan terbesar seorang notaris adalah dengan membiarkan penghadap membawa pulang aktanya untuk ditandatangani karena sudah pasti akta tersebut akan disalahgunakan.⁷

3. Penandatanganan akta tidak dihadiri oleh saksi.

Dalam kasus Tarmizi Yunus, ditemukan bahwa Notaris tidak menginformasikan para penghadap secara sekaligus untuk menghadap dalam hal pembuatan akta otentik. Tarmizi Yunus hanya dimintakan datang ketika pembuatan suatu akta sudah selesai untuk penandatanganan akta saja tanpa ada dimintakan saksi untuk hadir.⁸ Namun ketika menghadap untuk menandatangani akta tersebut ditemukan frasa yang tidak sesuai, yaitu telah lunasnya pembayaran ruko atas namanya yang pada kenyataannya Tarmizi Yunus belum menerima uang tersebut. Maka dari itu Tarmizi Yunus menggugat ke Pengadilan Negeri Banda Aceh.

Akta Otentik dapat kehilangan pembuktian sempurna atau menjadikan akta tersebut sebagai akta di bawah tangan apabila syarat-syarat dari ketentuan UUJN tidak dipenuhi terhadap suatu akta seperti yang tercantum dalam Pasal 38, 39, dan 40 UUJN. Dengan kata lain pelanggaran terhadap Pasal 41 UUJN yang mengakibatkan akta otentik menjadi akta di bawah tangan apabila syarat-syarat Pasal 38, 39, dan 40 tidak terpenuhi. Dalam hal pembuatan suatu akta yang sudah diatur dalam ketentuan UUJN maka sebagai Notaris berkewajiban untuk menjalankan kewajibannya baik dalam hal pembacaan akta maupun penandatanganan akta harus dilakukan dihadapan para pihak dan dihadiri oleh 2 orang saksi.

⁶ Elvira, Mahasiswa Magang di Notaris Banda Aceh, *Wawancara* pada 1 Desember 2018

⁷ Nadia, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Kota Banda Aceh, *Wawancara* pada 12 Desember 2018

⁸ Tarmizi Yunus, Pihak yang Membuat Akta Otentik di Notaris Banda Aceh, *Wawancara* pada 8 Desember 2018

Apabila suatu pembuatan akta tidak sesuai dengan UUJN maka wajar saja jika akta tersebut disengketakan.⁹

Dari hasil penelitian di atas menunjukkan bahwa faktor penyebab timbulnya sengketa tanah akibat dikeluarkan akta otentik yang dilakukan oleh Notaris adalah tanah yang diterbitkan akta otentiknya adalah milik orang lain, tidak adanya pembacaan akta dihadapan para penghadap dan saksi oleh Notaris, akta tidak ditandatangani langsung dihadapan Notaris, dan penandatanganan akta tidak dihadiri oleh saksi. Persengketaan antara para pihak atas akta otentik yang diterbitkan oleh Notaris mengakibatkan timbulnya akibat hukum terhadap akta otentik tersebut yang tidak berdasarkan UUJN.

2. Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik tersebut yang Tidak Berdasarkan UUJN

Pasal 84 dan 85 UUJN yang mengatur mengenai sanksi perdata dan sanksi administratif terhadap Notaris tidak mengakomodir seluruh kesalahan dalam pembuatan akta yang diakibatkan oleh Notaris seperti pembuatan akta dihadapan dan atau oleh Notaris yang tidak berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN, maka dalam hal ini harus dikaitkan dengan aturan hukum lain yang ada hubungannya dengan akta Notaris, dalam hal ini yaitu Pasal 1868 dan 1869 KUH Perdata.

Menurut notaris Nadia, untuk dinyatakan sebagai akta otentik suatu akta harus ditandatangani, apabila akta tersebut tidak ditandatangani, maka akta tersebut hanya surat biasa yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna, bahkan Notaris Nadia juga membuat kebijakan berupa membubuhkan cap jempol agar lebih meyakinkan dan terpercaya.¹⁰

Dalam tatanan hukum kenotariatan yang benar, jika suatu akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka:

1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan atas akta tersebut.
2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran atas akta otentik tersebut, apakah tetap mengikat

⁹ Nurdhani, S.H, S.pN, Notaris dan PPAT Kota Banda Aceh, *Wawancara* pada 12 Desember 2018

¹⁰ Nadia, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Kota Banda Aceh, *wawancara* pada 12 Desember 2018

para pihak atau dibatalkan yang dimana hal tersebut tergantung pembuktian dan penilaian hakim.¹¹

Seperti pada kasus Ade Suriatny, Syarifuddin tidak sepakat untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris A atas namanya. Ade Suriatny kemudian menggugat Syarifuddin atas akta jual beli tersebut ke Pengadilan Negeri Banda Aceh. Pengadilan Negeri berdasarkan Putusan No. 13/Pdt.G/2013/PN-BNA menyatakan bahwa akta jual beli antara Ade Suriatny dan Syarifuddin yang dibuat oleh Notaris A cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum. Kemudian pengadilan menghukum dan memerintahkan Notaris A untuk menghapus/meniadakan/memusnahkan Minute dalam arsipnya dasar akta jual beli no. 143/2009. Adapun akibat lain yang akan timbul terhadap akta otentik yang dibuat tidak sesuai dengan UUJN adalah akan timbulnya sengketa terhadap para pihak yaitu mengenai kebenaran identitas dari suatu akta otentik yang mana sebelum suatu akta otentik dinyatakan batal oleh pengadilan, akta tersebut lebih dahulu dibawa kepada Majelis Pengawas untuk melihat apakah akta tersebut sudah sesuai atau belum dengan UUJN.¹²

3. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang Menimbulkan Sengketa Tanah.

Dalam pembuatan akta notaris, notaris bertanggung jawab agar setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Kewajiban notaris adalah untuk mengetahui peraturan hukum yang berlaku di Indonesia serta hukum apa yang berlaku terhadap para pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta. Hal tersebut sangat penting agar akta yang dibuat oleh notaris tersebut memiliki otensitasnya sebagai alat bukti yang sempurna. Apabila notaris melakukan suatu kesalahan dalam pembuatan akta, maka dapat dituntut untuk membayar ganti rugi apabila adanya kesalahan yang dilakukan notaris, adanya kerugian yang diderita, dan antara kerugian yang diderita dengan kelalaian atau pelanggaran notaris terdapat hubungan sebab akibat (causalitas).

Pelanggaran atau kelalaian yang disebabkan oleh kesalahan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada Notaris yang bersangkutan. Notaris wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan UUJN, notaris tidak berhak membatalkan setiap akta yang telah dibuatnya,

¹¹ Ainal Mardhiah, S.H., M.H, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *wawancara* pada tanggal 10 Desember 2018

¹² Nurdhani, S.H, S.pN, Notaris dan PPAT Kota Banda Aceh, *wawancara* pada 12 Desember 2018

yang berhak membatalkannya hakim dimuka pengadilan. Dalam kasus Abid Arief melawan Tarmizi Yunus dan Notaris B dalam kasus No. 1/Pdt.G/2017/PN-BNA dimana dengan segala pertimbangan hakim memutuskan bahwa akta jual beli no. 250/2013 tanggal 17 Juli 2013 atas toko terperkara antara Abid Arief dan Tarmizi Yunus adalah cacat yuridis, tidak sah, tidak berharga, dan tidak berkekuatan hukum.

Notaris juga bertanggung jawab atas setiap akta yang telah dibuatnya. Jika setiap akta otentik yang dibuat notaris sudah sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) namun kemudian dibatalkan oleh hakim, maka notaris tidak akan bertanggung jawab atasnya. Namun apabila tidak sesuai dengan SOP maka notaris tersebut akan dikenakan sanksi.¹³ Kesalahan pada akta yang dibuat oleh notaris akan dikoreksi oleh hakim pada saat akta notaris tersebut diajukan oleh pengadilan sebagai alat bukti. Kewenangan hakim adalah menyatakan suatu akta notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan Pasal 16 (1) huruf i dan huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 UUJN, yang menyebabkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga pada notaris.

Dalam hal suatu akta notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka apabila menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, notaris dapat dimintakan pemberian ganti rugi, sepanjang hal tersebut terjadi karena kesalahan notaris. Namun dalam hal pembatalan akta otentik oleh pengadilan tidak merugikan para pihak yang berkepentingan maka notaris tidak dapat dituntut pemberian ganti rugi atau kompensasi walaupun telah kehilangan nama baik. Notaris dapat dikatakan bebas dari pertanggungjawaban hukum apabila akta otentik yang dibuatnya dan atau dibuat dihadapannya telah memenuhi syarat formil.¹⁴ Seperti halnya dalam kasus Abid Arief dan Notaris B, pengadilan menyatakan bahwa akta jual beli no. 250/2013 atas toko terperkara adalah cacat yuridis, tidak sah, tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum. Namun Abid Arief tidak menggugat pembayaran ganti rugi kepada Notaris, Abid Arief menggugat ganti rugi sebesar 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) kepada Tarmizi Yunus selaku pembeli toko

¹³ Nurdhani, Majelis Pengawas Notaris Banda Aceh, *wawancara* pada tanggal 12 desember 2018

¹⁴ Nadia, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Kota Banda Aceh, *Wawancara* pada 12 Desember 2018

terperkara tersebut. Notaris hanya dimintakan untuk menanggung biaya perkara secara tanggung renteng dengan tergugat lainnya.

KESIMPULAN

Peraturan mengenai kewajiban Notaris dalam pembuatan Akta Otentik berdasarkan UUJN sudah terlaksana, tetapi pada prakteknya masih terdapat pelanggaran terhadap pelaksanaan kewajiban Notaris dalam pembuatan akta otentik baik itu pelanggaran formil maupun materil yang menimbulkan sengketa tanah. Adapun faktor penyebab sengketa tanah akibat dikeluarkannya akta otentik tersebut meliputi tanah yang dikeluarkan aktanya adalah milik orang lain, tidak adanya suatu pembacaan akta dihadapan penghadap dan saksi oleh Notaris, akta tidak ditandatangani langsung dihadapan Notaris, dan penandatanganan tidak dihadiri oleh saksi.

Akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat tidak sesuai dengan UUJN adalah timbulnya sengketa terhadap para pihak. Adapun akibat hukum lainnya yang timbul yaitu akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Setelahnya hakim akan memeriksa dan memberikan penafsiran tersendiri terhadap akta tersebut, dinyatakan bahwa akta jual beli antara Ade dan Syarifuddin yang dibuat oleh Notaris A cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum. Kemudian pengadilan menghukum dan memerintahkan Notaris A untuk menghapus/meniadakan/memusnahkan Minuta dalam arsip dasar akta jual beli no. 143/2009. Setelahnya Notaris A hanya dibebankan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dengan tergugat lainnya. Sedangkan Ade Suriatny tidak menuntut ganti rugi secara materil, namun hanya meminta rukonya untuk dikembalikan. Dalam perkara ini, majelis hakim mendasarkan putusannya terhadap pelanggaran prinsip kehati-hatian, berdasarkan prinsip tersebut maka Akta tersebut batal demi hukum.

Notaris hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga jika terbukti melakukan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum. Salah satu bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris terhadap akta yang menimbulkan sengketa tanah adalah menghapuskan minuta akta tersebut dari daftar arsip notaris seperti pada kasus Ade Suriatny dimana Notaris A diwajibkan untuk menghapus atau meniadakan akta jual beli tersebut. Bentuk pertanggungjawaban lainnya adalah akta otentik terdegradasi sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Apabila para pihak yang terkait merasa dirugikan, maka dapat meminta penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Namun, itu

bukanlah suatu keharusan dikarenakan tanpa permintaan ganti rugi, Notaris sudah kehilangan nama baiknya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

Edy Ikhsan dan Mahmud Siregar (ed), *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, Medan: Program Strata 1, Fakultas Hukum USU, 2010

Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Surabaya: Refika Aditama, 2010.

-----, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

Salim, H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, Cetakan Ketiga, 2013.

2. Artikel, Jurnal, Laporan Penelitian, Skripsi

Rahmat Hidayat, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya Dalam Proses Peradilan Perdata Ditinjau Dari Hukum Acara Perdata*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2017

Citra Felani, “*Tinjauan Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Pertanian Kota Medan*” (tanpa tahun) <www.jurnal.usu.ac.id>

Eis Fitriyana Mahmud, “*Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana*”, 2013 <www.jurnalius.ac.id>

3. Wawancara

Nurdhani, 2018, Majelis Pengawas Notaris Banda Aceh, *Wawancara* mengenai Tanggung Jawab Notaris, di Kantor Notaris Nurdhani.