

IMPLIKASI AKTA NOTARIS YANG TIDAK MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 2750 K/PDT/2018)**Athifa Isro Aini, Iskandar Muda, Chandra Yusuf**

Universitas Yarsi Jakarta

Email: athifaaini28@gmail.com, iskandarmudaaphamk@yahoo.co.id,
chandra.yusuf@yarsi.ac.id**Abstrak**

Notaris yang kurang berhati-hati dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta otentik sering menyebabkan timbulnya suatu permasalahan hukum dikarenakan dokumen maupun keterangan yang diberikan penghadap ternyata palsu, bahkan sering terjadinya notaris yang sebenarnya mengetahui bahwa keterangan maupun dokumen yang diberikan tidak benar, ataupun akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak memenuhi aturan. Permasalahan dalam tesis ini, mengenai kedudukan akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudentiality Principle) dan akibat hukum terhadap Notaris terkait akta perjanjian sewa menyewa tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudentiality Principle). Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan analisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang kedudukan akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (prudentiality principle) menjadi batal demi hukum dan tidak mengikat bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dikarenakan sebelumnya objek sewa menyewa telah dialihkan melalui jual beli, sehingga pihak yang menyewakan tidak punya hak untuk melakukan sewa menyewa kepada orang lain. Akibat hukum terhadap Notaris terkait akta perjanjian sewa menyewa tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudentiality Principle) yaitu Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan UUJN serta kode etik dikarenakan dalam membuat akta sewa menyewa menerima bukti kepemilikan sertipikat berupa fotokopian.

Kata kunci: Akta, Notaris, prinsip kehati-hatian.**Abstract**

Notaries who are not careful in carrying out their position in making authentic deeds often cause legal problems to arise because the documents or information provided by the court turn out to be fake, and it often happens that notaries actually know that the information or documents provided are not true, or the deed was made by The notary did not comply with the regulations. The problem in this thesis is regarding the position of the rental agreement deed made by a Notary who does not apply the precautionary principle (Prudentiality Principle) and the legal consequences for the Notary regarding the rental agreement deed not applying the prudential principle (Prudentiality Principle). This thesis uses normative legal research methods (library) with qualitative analysis to obtain conclusions regarding the position of the rental agreement deed made by a Notary who does not apply the prudential principle and is null and void and

How to cite:

Athifa Isro Aini (2024) Implikasi Akta Notaris Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/PDT/2018), (06) 10

E-ISSN:[2684-883X](https://doi.org/10.26848/2684-883X)

not binding on the parties to the rental agreement. renting because previously the rental object had been transferred through sale and purchase, so that the party renting out did not have the right to lease to another person. The legal consequences for the Notary regarding the rental agreement deed not applying the principle of prudence (Prudentiality Principle), namely that the Notary can be held liable according to civil law and UUJN as well as the code of ethics because in making the rental deed he received proof of ownership of the certificate in the form of a photocopy.

Keywords: *Deed, Notary, precautionary principle.*

PENDAHULUAN

Notaris, selaku pejabat umum dalam setiap pelaksanaan tugasnya, tidak boleh keluar dari rambu-rambu yang telah diatur oleh perangkat hukum yang berlaku. Notaris dituntut untuk senantiasa menjalankan tugas dan jabatannya, sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku. Notaris wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya, baik saat menjalankan tugas jabatannya maupun di luar tugas jabatannya. Ini berarti, bahwa notaris harus selalu menjaga agar perilakunya tidak merendahkan jabatannya, martabatnya, dan kewibawaannya sebagai Notaris (Nugrahadi, 2019). Notaris merupakan profesi yang terhormat dan selalu berkaitan moral dan etika ketika menjalankan tugas jabatannya. Saat menjalankan tugas jabatannya, Notaris berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Karena lekatnya etika pada profesi Notaris disebut sebagai profesi yang mulia (*officium nobile*) (Gofur, Qomusuddin, & Romlah, 2023).

Sebagai pejabat umum, seorang Notaris harus memegang teguh prinsip kehati-hatian, oleh sebab pertanggungjawaban seorang Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah seumur hidup (Negeri, 2022). Dalam membuat akta otentik Notaris harus mendahulukan prinsip kehati-hatian utamanya akta mengenai perjanjian, sebab akta mengenai perjanjian umumnya mempunyai konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi (melanggar kesepakatan) oleh para pihak. Akta sebagai produk yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang sempurna sesuai dengan asas *presumptio iustae causae* dimana demi kepastian hukum, akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat harus dianggap benar dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebelum dibuktikan sebaliknya (Parasamya, Wahyuni, & Hamid, 2017).

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta (Sasauw, 2015). Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengarkan oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Salah satu akta perjanjian yang dibuat Notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya empat syarat sah perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian sewa menyewa menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Nasution, Lubis, & Tanjung, 2022). Terlebih lagi apabila dibuatkan akta nya dihadapan Notaris sehingga menjadi akta otentik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPer, menjelaskan perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perseorangan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan yaitu dengan perjanjian sewa menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut tidaklah beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyewakan (Nurlela & Amelia, 2021).

Sewa menyewa tidak memindahkan hak milik dari si yang menyewakan kepada si penyewa. Karena selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa berlangsung (Trianto & Pd, 2007).

Aturan lain terkait perjanjian sewa menyewa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1576 KUH Perdata, jual beli tidak memutuskan sewa menyewa yang telah ada. Adapun bunyi selengkapnya Pasal 1576 KUHPerdara tersebut adalah sebagai berikut:

Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Undang-Undang Jabatan Notaris tidak secara khusus menjelaskan tentang prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan kehati-hatian adalah berhati-hati atau waspada. Kehati-hatian ini erat kaitannya dengan ketelitian, kecermatan. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian notaris dalam proses pembuatan akta yaitu melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan objek penghadap, memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta otentik, bertindak hati-hati, cermat, teliti dalam proses pembuatan akta, memenuhi segala syarat teknik pembuatan akta Notaris.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis tentang kedudukan akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudentiality Principle)?. Dan 1.3.2. Untuk menganalisis tentang akibat hukum

terhadap Notaris terkait akta perjanjian sewa menyewa tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudentiality Principle*) (Saripurwasih, 2024).

Manfaat secara teoritis nya adalah penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pengembang ilmu hukum pada umumnya untuk memberikan informasi mengenai peran Notaris dalam membuat akta sewa menyewa, penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran dan saran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya peran Notaris dalam membuat akta sewa menyewa, penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan kepada praktisi hukum khususnya berkaitan dengan peran Notaris dalam membuat akta sewa menyewa, dan bagi masyarakat khususnya Pelaku Usaha, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan kepada masyarakat agar lebih memahamii pentingnya bagi mengetahui peran Notaris dalam membuat akta sewa menyewa.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif didalam Penulisan hukum ini, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan, tetapi di samping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat (Ali, 2021; Diantha & Sh, 2016).

Metode pendekatan tersebut digunakan secara deduktif dimulai dari analisa pasal-pasal dalam perundangan yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan di atas (Diantha & Sh, 2016). Metode pendekatan digunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan satu dengan peraturan lainnya serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktek.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Prinsip Kehatian-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Otentik

Terbentuknya Lembaga Notaris karena adanya kebutuhan masyarakat baik pada zaman dahulu maupun zaman sekarang. Secara kebahasaan Notaris berasal dari kata Notarius untuk tunggal dan Notarii untuk jamak. Notarius merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis, namun fungsi Notarius pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini.

Dalam organisasi Notaris memiliki kode etik yang memuat kewajiban serta larangan bagi notaris yang sifatnya praktis. Terhadap pelanggaran kode etik terdapat sanksi-sanksi organisasi dan tanggung jawab secara moril terhadap citra notaris baik sekarang maupun yang akan datang. Kode etik notaris ini berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan serta semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris.

Pertanggungjawaban hukum notaris dalam pembuatan akta otentik yang melanggar prinsip kehati-hatian memuat pertanggungjawaban hukum perdata, pidana

dan administrasi. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab dari Notaris yang mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta yang dibuatnya meliputi tanggung jawab secara perdata, pidana, dan administrasi, sehingga notaris dikenakan sanksi secara berjenjang mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Keabsahan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Menerapkan Prinsip Kehatian-hatian oleh Notaris

Pasal 1 Dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Pengguna Jasa Bagi Notaris yaitu: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Dalam Pasal 2 Permenkumham No. 9 Tahun 2017 mengenai Prinsip Mengenal Pengguna Jasa Notaris disebutkan bahwa notaris wajib menerapkan prinsip mengenali Pengguna Jasa yang paling sedikit memuat identifikasi Pengguna Jasa, verifikasi Pengguna Jasa dan pemantauan Transaksi Pengguna Jasa.

Pada penelitian ini, fakta hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/Pdt/2018, menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dan II yang mengaku sebagai pemilik dengan Tergugat III sebagai penyewa di hadapan Tergugat IV, terbukti objek sewa menyewa berupa rumah yang dilakukan tanggal 24 Agustus 2016 ternyata sudah bukan lagi milik dari Tergugat I dan II karena rumah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 12 April 2016 dan hak telah beralih kepada Penggugat.

Mengenai sewa menyewa tidak memindahkan hak milik dari si yang menyewakan kepada si penyewa. Karena selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa berlangsung. Aturan lain terkait perjanjian sewa menyewa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1576 KUHPperdata, jual beli tidak memutuskan sewa menyewa yang telah ada. Adapun bunyi selengkapannya Pasal 1576 KUHPperdata tersebut adalah sebagai berikut:

Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Penjelasan dari ketentuan pasal tersebut, bahwa apabila sewa menyewa dilakukan antara A dengan B dengan masa waktu sewa selama 4 (empat) tahun, ketika masa sewa berlangsung selama 2 (dua) tahun, pemilik objek sewa menyewa dapat menjual kepada orang lain (objek sewa menyewa masih atas nama pemilik) dengan ketentuan pemilik baru (orang lain) dapat menempati setelah masa sewa berakhir. Akan tetapi, ketentuan pasal tersebut di atas juga mengecualikan apabila ada hubungan hukum

yang akan dilakukan seperti jual beli pada masa sewa menyewa yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa, maka pihak penyewa dapat mengosongkan objek sewa menyewa selama ganti rugi yang terutang dilunasi.

Dengan demikian kausa yang halal dalam perjanjian a quo tidak terpenuhi sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum (nietig) dan Tergugat III harus menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Fuji Irawati Timothy, tersebut harus ditolak.

Notaris Erly Maida dalam pembuatan akta sewa menyewa dengan Nomor akta 26 tanggal 24 Agustus 2016 antara Ny. Eny Rahayu (Tergugat I) dan Nn. Susmi Haryanti (Tergugat II) dengan Ny. Fuji Irawati Timothy (Tergugat III) dengan objek sewa menyewa yang merupakan objek sengketa antara Tn. Oktavia Cokrodiharjo (Penggugat) dengan Ny. Eny Rahayu (Tergugat I) dan Nn. Susmi Haryanti (Tergugat II) dengan dasar sertifikat hak milik lama atas objek sengketa tersebut yang masih atas nama Ny. Eny Rahayu (Tergugat I) dan Nn. Susmi Haryanti (Tergugat II) dan Nn. Susmi Haryanti (Tergugat II) padahal sertifikat hak milik objek sengketa tersebut telah beralih menjadi nama Tn. Oktavia Cokrodiharjo (Penggugat) sejak tanggal 12 April 2016 yang lalu. Sehingga dari hal ini terlihat kelalaian yang dilakukan oleh Notaris Ny. Erly Maida, S.H., M.Kn yang melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan akta sewa menyewa dan juga terlihat keberpihakan Notaris Ny. Erly Maida, S.H., M.Kn pada para penghadap dalam akta perjanjian sewa-menyewa yaitu Ny. Eny Rahayu (Tergugat I) dan Nn. Susmi Haryanti (Tergugat II) dan Ny. Fuji Irawati Timothy (Tergugat III) yang merugikan Tn. Oktavia Cokrodiharjo (Penggugat).

Notaris Ny. Erly Maida, S.H., M.Kn dalam membuat Akta perjanjian Sewa Menyewa telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang isinya bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, Notaris Ny. Erly Maida, S.H., M.Kn melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris karena Notaris tidak melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir) dalam hal ini Sertipikat asli dari obyek sewa.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta tidak luput dari kesalahan atau kekeliruan baik yang disebabkan karena perilaku yang tidak profesional atau memihak salah satu pihak sehingga terjadi permasalahan dalam akta yang dibuatnya. Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik Notaris seringkali bertindak tidak hati-hati yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum, baik dalam ranah hukum pidana maupun ranah hukum perdata, ini disebabkan karena para pihak yang membuat akta otentik memberikan dokumen palsu ataupun

memberikan keterangan palsu kepada notaris sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta otentik yang dibuatnya.

Dengan demikian, dengan tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh Notaris maka berakibat akta sewa menyewa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750K/Pdt/2018, bahwa Majelis memutus dan menyatakan terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada.

Sehingga menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan tanah dan bangunan dengan luas tanah 575 m² yang terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 3009, Surat Ukur Nomor 772/BALUN/2004 atas nama Penggugat, dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat.

Akibat akta sewa menyewa Notaris yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, akan mengembalikan kondisi atau perbuatan hukum seperti sebelum dibuatnya akta tersebut yaitu tidak pernah ada sewa menyewa. Sehingga, pihak yang menyewa dirugikan karena tidak dapat menempati objek sewa menyewa yang telah dibayar uang sewa. Bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan pihak penyewa tersebut yaitu dengan cara meminta kembali uang sewa kepada pihak yang menyewakan dengan cara musyawarah. Apabila tidak menemukan kesepakatan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi perjanjian sewa menyewa dengan meminta ganti kerugian ke pengadilan perdata. Pihak penyewa yang beritikad baik wajib dilindungi, sehingga perlindungan hukum terhadap pihak penyewa yaitu bisa dengan menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyewakan serta Notaris yang dalam hal ini yang membuat akta sewa menyewa tersebut.

Akibat Hukum Terhadap Notaris Terkait Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Prudentiality Principle)

Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Sewa Menyewa

Didalam menjalankan kewenangannya dalam membuat akta otentik, “Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Makna “saksama” dalam pasal ini dapat diartikan (teliti, cermat dan hati-hati), dalam menjalankan tugas haruslah hati-hati begitu pun halnya dalam mengenal para penghadap. Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar

pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila notaris kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta peting, itu berarti notaris bertindak tidak hati-hati.

Seorang Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dan perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Dalam hal ini Notaris hanya menjalankan tugas dan kewenangannya untuk menuangkan keinginan para pihak dalam suatu akta otentik sebagai alat bukti otentik adanya sebuah peristiwa hukum antara para pihak yang bersangkutan.

Apabila terjadi kelalaian akibat tidak menjalankan prinsip kehati-hatian Notaris secara profesional notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas tidak sempurnanya akta yang dibuat. Berbagai-bentuk bentuk tanggung jawab dari seorang notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya termasuk tanggung jawab secara moral.

Menurut penulis, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/Pdt/2018, ditemukan beberapa temuan hukum terkait Notaris dan akta Notaris yang dapat dijabarkan dibawah ini,

- 1) Terjadinya sengketa antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris.
- 2) Notaris dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat.
- 3) Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatiannya dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa
- 4) Akta perjanjian sewa menyewa dibuat dihadapan Notaris dinyatakan batal demi hukum

Permasalahan berpotensi mendapatkan sanksi yang sering terjadi dalam tugas Notaris di antaranya:

Akta dibuat dengan kondisi para pihak tidak berhadapan;

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

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

Dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum, maka Notaris sebagai pejabat umum dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan sifat pelanggaran dan kitab hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik. Rosa Agustina menjelaskan bahwa, perbuatan melawan hukum dapat dijumpai baik dalam ranah hukum pidana (publik) maupun dalam ranah hukum perdata (privat). Sehingga dapat ditemui istilah melawan hukum pidana begitupun melawan hukum perdata. Dalam konteks itu jika dibandingkan maka kedua konsep melawan hukum tersebut memperlihatkan adanya persamaan dan perbedaan.

Perbedaan pokok antara kedua sifat melawan hukum tersebut, apabila sifat melawan hukum pidana lebih memberikan perlindungan kepada kepentingan umum (public interest), hak obyektif dan sanksinya adalah pemidanaan, sedangkan sifat melawan hukum perdata lebih memberikan perlindungan kepada kepentingan individu (private interest), hak subyektif dan sanksi yang diberikan adalah ganti kerugian (remedies). Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum diperlukan syarat yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, bertentangan dengan ketelitian dan bertentangan dengan kehati-hatian. Persamaan pokok kedua konsep melawan hukum itu adalah untuk dikatakan sifat melawan hukum keduanya mensyaratkan adanya ketentuan hukum yang dilanggar. Persamaan berikutnya adalah kedua sifat melawan hukum tersebut pada prinsipnya sama-sama melindungi kepentingan (interest) hukum.

Notaris Erly Maida tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap yaitu Eny Rahayu dan Susmi Haryanti yang tidak berhak lagi atas obyek tanah dan bangunan yang akan disewakan dan bukan pemegang sertifikat hak milik obyek perjanjian sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut dengan alasan bahwa notaris tidak meminta untuk memperlihatkan sertifikat hak milik asli dari obyek tanah dan bangunan dikarenakan Eny Rahayu, Susmi Hariyanti pernah menggunakan jasa Notaris Erly Maida, sehingga Notaris Erly Maida memiliki datanya sebelumnya atas obyek sewa yang berupa tanah dan bangunan tersebut.

Pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 pada bagian premis, "Bahwa Pihak Pertama dengan ini telah menyewakan kepada Pihak Kedua 2 (dua) buah bangunan yang terdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor; 3009 atas nama Eny Rahayu, Susmi Hariyanti seluas 575 m² (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor 772/Balun/2004 tanggal delapan Desember duaribu empat (09-12- 2004) terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah.

Yang seharusnya obyek tanah dan bangunan luas 575 m² dengan Nomor SHM: 3009, Surat Ukur No.772/Balun/2004 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi

Haryanti. Berdasarkan AJB No.534/CP/2016 melahirkan peralihan nama atas Sertipikat Hak Milik tersebut diatas yang sebelumnya Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Eny Rahayu dan Susmi Haryanti telah beralih menjadi atas nama Oktavia Cokrodiharjo.

Notaris Erly Maida dalam membuat Akta perjanjian Sewa Menyewa telah melanggar Pasal 16 ayat (1) point a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Pasal 16 ayat (1) point a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang isinya bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib “bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum’. Maka dapat penulis simpulkan bahwa Akta Perjanjian Sewa tersebut dibuat oleh Notaris Erly Maida selaku Notaris dengan cara melanggar hukum.

Atas tindakan Notaris Erly Maida yang merugikan Oktavia Cokrodiharjo, maka dari itu sudah sewajarnya Notaris Erly Maida juga harus bertanggung jawab dan ikut dalam menanggung ganti kerugian yang telah dialami Oktavia Cokrodiharjo. Tindakan Eny Rahayu, Susmi Hariyanti, FIT dan Notaris Erly Maida dalam membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yang kesemua tindakan syarat dengan unsur-unsur:

1. Melanggar Undang-Undang;
2. Melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
4. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Seluruh tindakan Eny Rahayu, Susmi Haryanti, Fuji Irawati Timothy dan Notaris Erly Maida seperti yang sudah dijelaskan pada point-point diatas merupakan perbuatan melawan hukum. Oktavia Cokrodiharjo telah berusaha mengajak musyawarah dengan Eny Rahayu, Susmi Haryanti dengan Fuji Irawati Timothy dan Notaris Erly Maida untuk menyelesaikan permasalahan ini, namun tidak pernah menemui jalan keluar sehingga upaya damai yang ditempuh Oktavia Cokrodiharjo tersebut tidak berhasil dan dengan terpaksa Oktavia Cokrodiharjo mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora ini.

Terkait temuan hukum bahwa Notaris telah melakukan kelalaian dengan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa berdasarkan beberapa putusan tersebut di atas, apabila dikaitkan dengan teori tanggung jawab oleh Hans Kelsen yang menyatakan seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Mengenai pertanggungjawaban Notaris dalam membuat akta otentik meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya:

Tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta dibuatnya

Dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan

kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian.

Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Tanggung jawab notaris dalam ranah hukum perdata ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan notaris yang diberikan oleh Undang-undang Perpajakan.

Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta dibuatnya.

Tanggung jawab secara pidana seorang Notaris ini tidak diatur secara langsung di dalam UUN, namun hal ini tidak berarti seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya tidak dapat dituntut untuk bertanggung jawab secara pidana, seorang Notaris yang melakukan tindak pidana pada saat menjalankan tugasnya sebagai seorang pejabat umum dan telah memenuhi unsur-unsur sebuah perbuatan pidana maka Notaris tersebut dapat dituntut untuk bertanggung jawab secara pidana. Tindak pidana yang dapat dilakukan oleh Notaris ini telah diatur didalam Pasal 264 KUHPidana mengenai pemalsuan surat yang dilakukan terhadap akta autentik.

Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (Undang-undang Jabatan Notaris).

Tanggung jawab seorang Notaris terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris ini diatur di dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan apabila seorang Notaris melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap larangan yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mengakibatkan sebuah akta otentik yang dibuat olehnya mengalami degradasi menjadi akta dibawah tangan ataupun sebuah akta otentik yang dibuatnya menjadi batal demi hukum karena kesalahannya, maka Notaris tersebut dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga oleh para penghadap yang mengalami kerugian tersebut.

Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris tentang sumpah jabatan notaris. Tanggung Jawab notaris sangat diperlukan meskipun ranah pekerjaan notaris dalam ranah hukum perdata dan hukum administrasi serta pertanggungjawaban moral dan etika namun terhadap akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana maka notaris harus bertanggung jawab secara pidana, mulai pemeriksaan dalam proses pembuktian di persidangan dan melaksanakan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

Tanpa adanya bukti awal yang kuat bahwa akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana atas dugaan Notaris turut serta melakukan tindak pidana dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta, Majelis Pengawas Daerah atau Wilayah di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan bisa saja menolak permintaan untuk memberikan ijin pemeriksaan terhadap notaris.

Dalam penelitian ini, akibat hukum terhadap Notaris yang membuat akta sewa menyewa bagi para pihak tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/Pdt/2018, Majelis Hakim menyatakan terhadap Notaris Erly Maida telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa bagi para pihak penghadap, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara: “tiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Kerugian sebagaimana dimaksud yang dialami pihak pemilik baru atas objek perkara berdasarkan jual beli, akibat Notaris Erly Maida tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta sewa menyewa, antara lain:

a. Secara Materiil:

- 1) Bahwa, alasan Penggugat ingin membeli objek perkara adalah untuk mengembangkan usaha Penggugat yang jika dihitung dan dinominalkan memiliki laba sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per bulannya namun dikarenakan tindakan Para Tergugat yang membuat Objek perkara tidak bisa dikuasai Penggugat, membuat Penggugat mengalami kerugian kehilangan laba sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap bulannya sejak bulan Januari 2017;
 - 2) Bahwa, jika tanah beserta bangunannya jika disewakan secara bulanan maka dalam 1 bulan dapat disewakan sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;
 - 3) Total kerugian waktu yang diderita Penggugat adalah 2 bulan terhitung dibuatnya Akta Perdamaian tersebut diatas (poin 8) sampai dengan gugatan ini dibuat ;
 - 4) Maka total kerugian adalah $(2 \text{ bulan} \times \text{Rp. } 100.000.000,00) + (2 \text{ bulan} \times \text{Rp. } 5.000.000,00) = \text{Rp. } 200.000.000,00 = \text{Rp. } 10.000.000,00 = \text{Rp. } 210.000.000,00$ (dua ratus sepuluh juta rupiah)
- b. Secara Immateriil bahwa dengan adanya perkara ini membuat Penggugat mengalami kerugian immateril dimana Penggugat merasa gelisah setiap harinya, waktu tenaga dan konsentrasi yang terbuang dan membuat Penggugat tidak dapat fokus dalam bekerja dan mengalami stres, yang semua kerugian tersebut tidak dapat diukur dengan uang, namun layaklah jika dinominalkan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- c. Maka total kerugian Penggugat adalah Rp. 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah)

Selain itu, Notaris Erly Maida dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara peraturan jabatan Notaris (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris), dikarenakan Notaris melakukan pelanggaran Pasal 16 ayat (1) point a Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Pasal 16 ayat (1) point a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang isinya bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : “bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum’.

Dasar kepemilikan yang digunakan sebagai dasar hak ER dan SH untuk menyewakan kedua bangunan tersebut diatas adalah bukan dokumen Sertipikat Hak Milik dari Objek perkara yang asli, melainkan surat yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keasliannya. bukan semacam seperti ada upaya dari Eny Rahayu, Susmi Hariyanti, FIT dan Notaris Erly Maida untuk membuat surat yang bukan asli menjadi “seolah-olah asli”, yang pada dasarnya itu sama saja dengan upaya untuk memalsukan surat. Bahwa menurut Pasal 1335 KUHPerdara, “Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”. Notaris Erly Maida dalam membuat Akta Perjanjian Sewa menyatakan bahwa sertipikat hak milik dari Objek Perkara adalah atas nama Eny Rahayu, Susmi Hariyanti sehingga menjadi dasar hak bagi Eny Rahayu, Susmi Hariyanti untuk menyewakan objek tersebut kepada FIT, padahal sejak tanggal 12 April 2016 telah beralih nama menjadi milik Oktavia Cokrodiharjo.

Dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta autentik, Notaris Erly Maida tidak menggunakan dokumen Sertipikat Hak Milik yang asli sebagai dasar hak bagi Eny Rahayu, Susmi Hariyanti dalam membuat perjanjian sewa dengan FIT, melainkan fotopyan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keasliannya, tanpa melakukan pengecekan atas keasliannya dan “melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan dokumen surat aslinya” tersebut seperti yang dimandatkan pada Pasal 15 ayat (2) point d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Pasal 15 ayat 2 Point d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Akibat hukum Notaris yang tidak saksama dan teliti dalam hal ini tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta sewa menyewa, dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pada ayat (1) huruf a, maka menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ayat (11) : “Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Temuan penulis dalam penelitian tesis ini, bahwa pihak Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana dikarenakan kesalahan Notaris dalam perkara tersebut hanya bentuk pelanggaran terhadap UU Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris (tidak ranah pidana). Menurut penulis, terdapat adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam hal melakukan tipu muslihat terhadap pihak penyewa yaitu menutupi dengan cara tipu muslihat bahwa tidak ada jual beli sebelumnya atas objek sewa menyewa tersebut. Dengan demikian, Tergugat I dan Tergugat II patut untuk diminta pertanggungjawaban secara pidana

melalui tahap pembuktian di persidangan dengan ketentuan unsur-unsur tindak pidana penipuan pada Pasal 378 KUHP terpenuhi dalam persidangan.

Perlindungan Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Sewa Menyewa Batal

Dalam kehidupan interaksi antara masyarakat baik dari sisi perbuatan hukum antara masyarakat satu dengan yang lainnya perlu dibuatkan suatu hubungan hukum agar memiliki legalitas, yang mana salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Demi tercapainya kepastian hukum tersebut dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang merupakan kewenangan dari Notaris (Abdullah, 2017). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga jelas isi Akta Notaris tersebut serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta.

Berdasarkan asumsi bahwa notaris adalah negara yang mengurus urusan privat. Negara memberi kewenangan kepada notaris untuk mengurus hak individu, negara tidak lepas tangan dalam interaksi individu mempertahankan hak-haknya. Dengan demikian Notaris tidak dapat dipersangkakan melakukan perbuatan melawan hukum karena kesalahan data bukan kesalahan notaris dalam jabatannya. Jika terjadi perbuatan melawan hukum adalah murni perbuatan dari oknum notaris. Pertanggungjawaban notaris atas akta adalah dalam akuntabilitas dari Notaris sebagai sebuah lembaga yang mewakili negara untuk mengurus kepentingan privat.

Dalam penelitian ini, berdasarkan fakta hukum Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 2750 K/Pdt/2018 yang menyatakan terhadap Notaris Erly Maida telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa bagi para pihak penghadap, diketahui bahwa akibat dari kelalaian notaris membuat akta otentik sehingga terhadap para pihak terjadi sengketa dan menyelesaikannya di Pengadilan. Penerapan prinsip kehati-hatian harus berjalan sesuai dengan prinsip kehati-hatian Notaris, apabila terjalin hubungan yang baik, saling pengertian antara Notaris dan para pihak, pelanggaran hukum dapat dihindari.

Menurut penulis, langkah-langkah yang harusnya diterapkan untuk mengantisipasi hambatan di dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas-tugas Notaris sebagai subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban sekaligus sebagai anggota dari perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia memiliki kewajiban yang harus dipatuhi dan larangan yang harus dihindari dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UU Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

UUJN dan Kode Etik Notaris merupakan panduan bagi Notaris dalam membuat akta otentik yang harus senantiasa menggunakan kecermatan dan dipatuhi dan dijunjung tinggi. Implementasi penggunaan kehati-hatian dan kecermatan oleh Notaris dalam pembuatan akta otentik secara formal harus mengacu pada ketentuan Pasal 38 UU Jabatan Notaris. Demikian pula Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan susunan Akta seperti di atas, juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang men-gangkatnya. Autentik tidaknya suatu akta (otentitas) tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat (Notaris) saja. Namun cara membuat akta autentik tersebut haruslah menurut ketentuan yang diterapkan oleh undang-undang.

Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat (Rika, Anwary, & Erliyani, 2017), tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut, sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Dalam penelitian ini, terkait fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 2750 K/Pdt/2018, ditemukan beberapa temuan hukum terkait Notaris dan akta Notaris yang dapat dijabarkan dibawah ini,

1. Terjadinya sengketa antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris.
2. Notaris dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat.
3. Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatiannya dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa
4. Akta perjanjian sewa menyewa dibuat dihadapan Notaris dinyatakan batal demi hukum

Terhadap temuan hukum berdasarkan putusan perkara tersebut di atas, apabila dikaitkan teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Handjon yang menyatakan bahwa tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Tindakan penguasa disini apabila dikaitkan dengan penelitian tesis ini, merupakan Notaris yang memiliki kewenangan secara atribusi membuat akta otentik untuk kepentingan para pihak dalam suatu hubungan hukum melalui perjanjian.

Konteks dari perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh Notaris untuk memberikan dan mewujudkan ketertiban dan ketentraman sebagai pejabat publik yang kewenangannya membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait mewujudkan ketertiban dan ketentraman yang dimaksud adalah agar

para pihak penghadap yang membutuhkan Notaris dalam membuat akta otentik tidak sengketa, sehingga Notaris dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta otentik sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Prinsip kehati-hatian Notaris dalam membuat akta otentik tidak diatur secara konkrit, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris hanya menjelaskan secara seksama sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) yang menjelaskan sumpah jabatan seorang Notaris akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Selain itu, dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a juga menjelaskan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Dalam perkara ini, penerapan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud tidak hanya melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan terkait fotokopian sertipikat yang diberikan kepada Notaris sebagaimana syarat formil dalam membuat akta sewa menyewa. Dalam hal ini, pihak Notaris juga dapat melakukan pengecekan ke lapangan (lokasi objek sewa menyewa) untuk mengetahui keberadaan kepemilikan objek sewa menyewa apakah masih milik dari Pihak yang menyewakan. Apabila terdapat papan pemberitahuan pada objek sewa menyewa yang dimaksud seperti objek dalam sengketa, maka dilakukan pengecekan ke pihak Kepolisian untuk mendapatkan informasi lebih lanjut. Hal ini, untuk menghindari Notaris menjadi saksi ataupun tersangka. Berdasarkan hal ini, penjelasan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam UU Jabatan Notaris tidak hanya sebatas melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan.

Untuk perlindungan secara represif ketika telah diketahui bahwa akta sewa menyewa batal demi hukum, dikarenakan Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta, mengakibatkan salah satu pihak dirugikan (pihak penyewa) maka pihak penyewa dapat melakukan tindakan atau upaya dalam menyelesaikan sengketa melalui non litigasi dan litigasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penyewa akibat dikeluarkan akta notaris adalah upaya non litigasi, melalui upaya di luar pengadilan yaitu dengan membuat akta baru untuk pembatalan akta sebelumnya yang keliru atau merugikan salah satu pihak, dan melakukan upaya administratif. Upaya hukum jalur litigasi melalui gugatan di pengadilan berupa upaya hukum secara Perdata dan secara Pidana. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah dikarenakan kelalaian

tidak menerapkan prinsip kehati-hatian Notaris adalah melalui jalur hukum perdata dan pidana. Upaya jalur hukum perdata dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Para pihak dalam perjanjian yang membuat akta otentik sejak semula telah menyadari sepenuhnya konsekuensi jika terjadi wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pihak tersebut dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar melalui pengadilan. Hal ini sebagaimana Rai Wijaya dengan adanya pernyataan sukarela para pihak dalam perjanjian, menunjukkan bahwa perjanjian tidak mungkin terjadi tanpa dikehendaki oleh para pihak yang terlibat atau membuat perjanjian tersebut.

Apabila suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka tindakan yang dapat dilakukan adalah (Boty, 2017): para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak lagi mengikat para pihak dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

Terkait kelalaian Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta otentik, Negara memberikan perlindungan hukum bagi rakyat dalam rangka mengatur kepentingan privat untuk mengawasi supaya pejabat negara dalam melaksanakan tugasnya dengan memberikan sarana prasarana untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sebagaimana Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018, menyatakan akta perjanjian sewa batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada dikarenakan Notaris tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap yang tidak berhak lagi atas obyek tanah dan bangunan yang akan disewakan dan bukan pemegang sertifikat hak milik obyek perjanjian sewa dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut dengan alasan bahwa notaris tidak meminta untuk memperlihatkan sertifikat hak milik asli dari obyek tanah dan bangunan dikarenakan para penghadap pernah menggunakan jasa Notaris tersebut, sehingga menggunakan data sebelumnya atas obyek sewa yang berupa tanah dan bangunan tersebut.

Selain melalui jalur hukum perdata, terdapat jalur hukum pidana yang dapat ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta jual beli yang dikeluarkan oleh notaris adalah laporan pidana ke kepolisian. Hal ini ditujukan untuk melaporkan dan membuktikan adanya unsur pidana yang mengajukan pihak-pihak dalam pembuatan akta jual beli telah melakukan tindak pidana atau turut serta melakukan tindak pidana dalam pembuatan akta jual beli atas tanah bersertipikat seperti penipuan, pemalsuan, penipuan dan penggelapan.

Kesalahan prosedural dalam pembuatan akta, seperti Notaris tidak meneliti identitas penghadap, tidak memeriksa dokumen pendukung akta secara saksama

ataupun tidak memenuhi syarat-syarat untuk peresmian suatu akta seperti membacakan akta dapat menimbulkan gugatan perdata terhadap Notaris oleh pihak yang dirugikan. Kesalahan secara pidana dalam konteks ini adalah apabila Notaris dan/atau penghadap melakukan tindak pidana pemalsuan surat terkait akta Notaris, seperti pemalsuan tanda tangan dalam akta, menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam akta, dan sejenisnya.

Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengatur mengenai ketentuan pidana, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Sesuai dengan pandangan Abdul Ghofur Anshori bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT hanya mengatur mengenai sanksi pidana atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

Dalam kaitan dengan prinsip kehati-hatian Notaris dalam menjalankan jabatannya maka diperlukan kehati-hatian dari notaris itu sendiri dalam menerima suatu pekerjaan atau klien. Ketika Notaris ragu tentang keterangan yang diberikan oleh para pihak, sebagai notaris berhak dan berkewajiban menggali informasi yang lebih banyak lagi karena notaris hanya mendapat bukti formil saja. Bisa juga ketika mendapat suatu perjanjian yang bisa merugikan salah satu pihak maka dapat digali informasinya agar akta yang dibuat menjadi sempurna. Jika Notaris masih ragu maka notaris bias menolak klien tersebut jika informasi yang diberikan dianggap bias menyesatkan dan menimbulkan masalah dikemudian hari, oleh karena itu, Notaris berhak menolak suatu pekerjaan tapi penolakan tersebut bukan berdasarkan jumlah materi.

Pelaksanaan asas kehati-hatian atau asas kecermatan selain kewajiban Notaris merupakan satu di antara cara pemberian perlindungan tidak langsung diberikan oleh Notaris kepada para pihak atau para penghadap untuk mengantisipasi timbulnya risiko di kemudian hari baik risiko bagi para pihak maupun bagi Notaris itu sendiri, baik risiko kerugian materil maupun risiko immateril dan risiko hukum.

Terkait temuan hukum dari ketiga putusan, bahwa akibat dari perbuatan Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta adalah terhadap kepentingan para pihak dan terhadap akta itu sendiri. Konsep perlindungan hukum preventif bagi para pihak dalam perbuatan perjanjian lebih menekankan kepada pencegahan sebelum terjadinya kesalahan yang dilakukan Notaris. Terhadap hal ini, agar dapat mencegah Notaris melakukan kesalahan melalui peran lembaga Notaris lebih ditingkatkan dalam melakukan pembinaan dan pengawasan agar membentuk sikap kesadaran hukum Notaris dalam menjalankan jabatannya membuat akta Notaris sebagai pejabat publik.

Perlindungan hukum terkait untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul dengan cara-cara yang lazim (Wasita, 2020). Terkait temuan hukum dari ketiga putusan yang menyatakan terhadap Notaris terbukti melakukan perbuatan melawan hukum

melalui persidangan dan berdampak pada para pihak dan pada akta Notaris itu sendiri. Konsep perlindungan hukum represif bagi para pihak dalam perbuatan perjanjian lebih menekankan kepada memberikan efek jera kepada Notaris melalui penerapan sanksi dari Majelis Pengawas Wilayah.

Majelis Pengawas Wilayah menyelenggarakan suatu sidang yang bertujuan untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan terkait dengan pelanggaran jabatan dan kode etik notaris dan memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan dari Majelis Pengawas Daerah serta. memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis. Agar memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat akta perjanjian sewa menyewa, penjatuhan sanksi yang dikenakan kepada Notaris dari ketiga putusan tersebut di atas agar lebih memberikan efek jera kepada Notaris agar kedepannya tidak melakukan lagi hal yang atau kesalahan lainnya dalam membuat akta Notaris. Dengan penjatuhan sanksi kepada Notaris dapat memberikan efek jera, hal ini mempunyai tujuan untuk melakukan pembinaan dan menjaga keseluruhan martabat dan jabatan Notaris.

KESIMPULAN

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah Kedudukan akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (prudentiality principle) menjadi batal demi hukum dan tidak mengikat bagi para pihak, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara individu terhadap pelanggaran tidak melakukan pengesahan kecocokan fotokopian dengan dokumen surat aslinya terhadap fotokopian sertifikat kepemilikan pihak yang menyewakan, sebagaimana ketentuan Pasal 12 huruf ayat (2) huruf d jo Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan, dan akibat hukum terhadap Notaris terkait akta perjanjian sewa menyewa tidak menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudentiality Principle) maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban Pasal 12 huruf ayat (2) huruf d jo Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan secara individu. Sehingga, diperlukan perlindungan hukum secara represif terhadap pihak penyewa yang mengalami kerugian akibat perjanjian sewa menyewa batal demi hukum. Pihak penyewa dapat melakukan upaya gugatan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri terhadap pihak yang menyewakan dengan Notaris yang membuat akta sewa menyewa.

BIBLIOGRAFI

- Abdullah, Nawaaf. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Akta*, 4(4), 655–664.
- Ali, Zainuddin. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Boty, Rahmawati. (2017). Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 3(1), 85–98.
- Diantha, I. Made Pasek, & Sh, M. S. (2016). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media.
- Gofur, Huliman Abdul, Qomusuddin, Ivan Fanani, & Romlah, Siti. (2023). Desain Sistem Penjaminan Mutu Internal (SPMI) Perguruan Tinggi Keagamaan Islam

- Swasta (PTKIS). *Jurnal Syntax Imperatif: Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan*, 4(5), 601–608.
- Nasution, Muhammad Ihsan Syahaf, Lubis, Hafnita Sari Dewi, & Tanjung, Yushar. (2022). Rahmah El Yunusiyah: Tokoh Pembaharuan Pendidikan di Kalangan Perempuan Minangkabau, 1923-1969. *MUKADIMAH: Jurnal Pendidikan, Sejarah, Dan Ilmu-Ilmu Sosial*, 6(2), 277–284.
- Negeri, MTs. (2022). *Upaya Peningkatan Hasil Dan Motivasi Belajar Ips Melalui Model Pembelajaran Problem Based Learning (PBL)*.
- Nugrahadi, Christian. (2019). *Prinsip Kepastian Hukum Akta Notaris yang Dibuat dalam Bahasa Asing*. Fakultas Hukum.
- Nurlela, Mira, & Amelia, Putri. (2021). Pengaruh kompetensi guru paud terhadap kemampuan manajerial kelas. *Atthufulah: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini*, 2(1), 13–21.
- Parasamya, Cut Eka, Wahyuni, Agus, & Hamid, Ahmad. (2017). Upaya peningkatan hasil belajar fisika siswa melalui penerapan model pembelajaran problem based learning (pbl). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Fisika*, 2(1), 42–49.
- Rika, Rika, Anwary, Ichsan, & Erliyani, Rahmida. (2017). Kecermatan Notaris Dalam Pembuatan Akta Dan Akibat Hukumnya. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 2(2), 153–170.
- Saripurwasih, Gantini. (2024). Penerapan Electronic Know Your Customer (E-Kyc) Berbasis Nomor Induk Kependudukan (Nik) Dikaitkan Dengan Prinsip Kehati-Hatian (Prudentiality Principle) Notaris Dalam Membuat Akta. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 6(2), 128–150.
- Sasauw, Christin. (2015). Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris. *Lex Privatum*, 3(1).
- Trianto, S. Pd, & Pd, M. (2007). Model-model pembelajaran inovatif berorientasi Konstruktivistik. *Jakarta: Prestasi Pustaka*.
- Wasita, Agus. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Polis Asuransi Jiwa. *Business Economic, Communication, and Social Sciences Journal (BECOSS)*, 2(1), 105–113.

Copyright holder:

Athifa Isro Aini (2024)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

