

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS YANG MELANGGAR PRINSIP  
KETIDAKBERPIHAKAN DALAM MEMBUAT AKTA  
(STUDI PUTUSAN: 2750K/PDT/2018)**

**Andre Darmawan**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: andree.dr@outlook.com)

**Benny Djaja**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Udayana, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: bennydjaja.bd@gmail.com)

**Abstrak**

*Notary public is the competent public official to draw up an authentic deed as long as the drawing up of a certain deed is not specifically made to the other public officials. According to Article 16 paragraph (1) point a Law of The Republic of Indonesia Number 2 Of 2014 On Office Of Notary Public, in performing his/her office, a Notary Public shall be obligated to act honestly, accurately, independently, non-unilaterally, and maintain the interests of the relevant parties in any legal action. The deed that is made by Notary Public must be made based on both parties' agreements. However, in the Supreme Court Verdict Number 2750 K/PDT/2018, Notary Public EM ignored the law, she didn't give any legal advice related to the deeds and sided with some of the parties to perform unlawful procedures. The author examines the problem using normative legal research methods which are supported by some interviews with the ones who are experts in the field of Notary Public Law. Violation by a Notary Public of the provisions as referred to in the Article 16 paragraph (1), making a deed only have a power of evidencing as a deed privately made or making the same null and void can be a reason for a party suffering a loss to claim for expenses, compensation, and interest to the Notary Public.*

**Keywords:** *Notary Public, Authentic Deeds, Legal Consequences*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Notaris merupakan sebuah profesi hukum yang mulia (*nobile officium*).<sup>1)</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, definisi dari Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Jadi, segala jenis akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status hak atas benda, hak serta kewajiban seseorang, dan kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban. Akta autentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak terkait yang digunakan untuk alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Akta autentik yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna.

Seorang Notaris harus memiliki sikap yang profesional dalam bekerja (*professional behavior*) yaitu memiliki integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, dan tidak semata-mata karena pertimbangan uang dan berpegang teguh pada kode etik profesi di mana di dalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh seorang Notaris.<sup>2)</sup> Proses pembuatan akta dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf d dan e UUJN menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk melakukan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya dan memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Selanjutnya Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN menjelaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris

---

<sup>1)</sup> Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal.25.

<sup>2)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan ke-3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal.90.

berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Apabila notaris dalam menjalankan jabatannya berpihak pada salah satu pihak yang menghadap, maka akibatnya para pihak atau salah satu pihak dapat kehilangan hak karena tidak adanya kepastian hukum yang didapat.<sup>3)</sup> Akan tetapi, pada kenyataannya masih ditemukan Notaris yang berpihak kepada salah satu penghadap, yaitu dengan tidak menjaga rahasia jabatan, dan membuat akta dengan tidak melakukan kecocokan fotokopi dengan dokumen surat aslinya. Kemudian, hal tersebut menimbulkan permasalahan bagi para pihak termasuk notaris itu sendiri dan juga menimbulkan permasalahan kepastian hukum mengenai akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Seperti salah satu contoh kasus yang penulis angkat, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750/K/PDT/2018, yakni pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat oleh Erly Maida, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Blora. Objek sewa menyewa merupakan objek sengketa antara Oktavia Cokrodihardjo selaku Penggugat dengan Eny Rahayu dan Susmi Haryanti selaku Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar sertifikat hak milik lama atas objek sengketa tersebut yang masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II, padahal sertifikat hak milik objek sengketa tersebut telah beralih menjadi nama Oktavia Cokrodihardjo melalui jual beli sejak tanggal 12 April 2016 yang lalu, namun Tergugat I dan Tergugat II menyewakan objek perjanjian tersebut kepada Tergugat III dengan jangka waktu lima tahun tanpa sepengetahuan Penggugat.

---

<sup>3)</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung, Refika Aditama, 2009), hal. 83.

Dasar kepemilikan yang digunakan sebagai dasar hak Tergugat I dan Tergugat II untuk menyewakan objek bangunan tersebut adalah bukan dokumen Sertipikat Hak Milik yang asli melainkan fotokopi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keasliannya. Dalam hal ini, Notaris Erly Maida terlihat memihak dan telah melanggar ketentuan dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf d dan e UUJN, Notaris berwenang untuk melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya dan memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Terlihat juga keberpihakan Notaris Erly Maida pada para Tergugat dalam akta perjanjian sewa-menyewa merugikan Penggugat, yaitu Notaris Erly Maida memberikan arsip yang merupakan rahasia jabatan dari dokumen lama berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik dari objek perkara yang masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf a dan juga Pasal 16 Ayat (1) huruf e. Pada akhirnya, keberpihakan Notaris kepada salah satu pihak tersebut justru membawa kerugian bagi para pihak, termasuk Notaris itu sendiri.

Berdasarkan uraian latar belakang, Penulis tertarik untuk mendalami dan melakukan pengkajian lebih lanjut, dan menuangkannya dalam tulisan dengan judul: **“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS YANG MELANGGAR PRINSIP KETIDAKBERPIHAKAN DALAM MEMBUAT AKTA (STUDI PUTUSAN: 2750K/PDT/2018)”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang yang telah Penulis uraikan di atas, maka Penulis merumuskan beberapa permasalahan, yaitu sebagai berikut:

- I.** Bagaimana pertanggungjawaban notaris yang melanggar prinsip ketidakberpihakan dalam membuat akta?

- II.** Bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh notaris yang melanggar prinsip ketidakberpihakan dalam membuat akta?

### **C. Metode Penelitian**

Jenis yang digunakan Penulis dalam penulisan ini yaitu metode penelitian hukum normatif. Penulis menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan contoh kasus. Sifat dari penelitian dalam penulisan ini adalah preskriptif. Dalam penelitian ini, jenis data yang Penulis gunakan adalah jenis data sekunder dengan 2 (dua) macam bahan hukum yang dapat digunakan oleh Penulis, yakni Bahan Hukum Primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan kode etik, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 2750K/PDT/2018 dan Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi<sup>4)</sup> dan juga wawancara dan dialog untuk mengemukakan isu hukum yang Penulis angkat dengan beberapa pihak yakni antara lain Notaris, Pengawas, dan Dosen. Penulis juga menggunakan bahan non hukum berupa buku-buku dan laporan-laporan penelitian non-hukum, yang mempunyai relevansi dengan penelitian yang Penulis angkat sebagai pelengkap.<sup>5)</sup> Teknik pengumpulan data yang Penulis gunakan dalam penulisan ini adalah dengan studi pustaka.

## **2. PEMBAHASAN**

### **A. Hasil Penelitian**

Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum selaku akademisi dan juga praktisi sebagai advokat dan penasihat hukum menyatakan bahwa Notaris

---

<sup>4)</sup> *Ibid.*

<sup>5)</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal.183-184.

dalam membuat akta, harus mengikuti prosedur pembuatan akta yang baik dan mengikuti peraturan yang ada, yaitu sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris dalam membuat akta juga tidak boleh dengan dasar alas hak berupa fotokopi saja bukan dalam bentuk asli, karena bisa saja itu akta palsu atau akta lama seperti halnya dalam kasus ini, di mana pemilik hak yang lama meminta dibuatkan akta sewa menyewa atas objek yang bukan miliknya lagi dan hal itu telah diketahui oleh notaris tersebut seharusnya tidak memihak dan netral, notaris selaku penasehat hukum harus memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadapnya. Ia harusnya menolak jika diketahui atau dicurigainya ada potensi masalah di kemudian hari yang merugikan banyak pihak. Sebelum membuat akta, notaris harus memeriksa kebenaran data dari data objek yang bersangkutan, bisa saja palsu atau ada sengketa di pengadilan. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., juga setuju dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa Notaris tersebut melakukan perbuatan melawan hukum dan *abuse of power*. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris tersebut bisa masuk ke pelanggaran berat, dan juga bisa dikategorikan ke dalam ranah pidana pemalsuan Pasal, sanksinya sampai dengan dipidana penjara.

Notaris dan PPAT Henry Santoso, S.H., yang berkedudukan di Tangerang Selatan, Banten mengungkapkan bahwa dalam membuat Akta, Notaris harus mengecek keaslian data sesuai dengan yang diatur dalam UUJN, dan tidak boleh memakai fotokopi. Notaris harus jujur, netral, tidak berpihak, dan menjaga sumpah jabatan. Seharusnya Notaris memberikan penyuluhan kepada penghadapnya bahwa tidak boleh menggunakan fotokopi saja. Dalam pembuatan akta, para pihak haruslah hadir dan notaris akan membacakan akta yang hendak dibuatnya dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Tujuan pembacaan akta adalah agar para pihak mengetahui mengenai objek-objek yang akan diperjanjikan di dalamnya, dan juga agar para pihak menyetujuinya. Dalam membuat akta

haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya salah satu unsur kesepakatan dan juga kejelasan mengenai objek yang diperjanjikan. Notaris juga wajib menjaga rahasia jabatan yang diembannya, tidak boleh memperlihatkan akta yang dipegangnya kepada pihak yang tidak berkepentingan terhadap akta tersebut.

Tanggapan Notaris dan PPAT Henry Santoso, S.H. mengenai kasus ini adalah bahwa perbuatan tersebut adalah perbuatan terlarang, karena tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dan juga bertentangan dengan salah satu kewajiban dari seorang Notaris, yaitu untuk bersikap jujur, profesional, dan tidak memihak. Ia juga menyatakan bahwa hal seperti ini masih dilakukan oleh beberapa notaris adalah karena adanya persekutuan jahat dan keberpihakan dengan salah satu pihak, dan dimana ia didesak oleh penghadapnya untuk mempersingkat proses pembuatan akta. Akibat dari hal ini adalah akta perjanjian sewa menyewa itu batal demi hukum.

Selanjutnya, Bapak Kiki Hertanto S.H selaku praktisi dan yang pernah menjabat sebagai Majelis Pengawas Daerah mengungkapkan bahwa seorang Notaris dalam membuat akta harus sesuai dengan yang diatur oleh UUJN. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Menurut pasal 1868 KUHPerdara akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Berdasarkan Pasal 1870 dan 1871 KUHPerdara, akta autentik adalah alat pembuktian yang sempurna bagi kedua pihak dan ahli waris, juga orang yang

mendapat haknya dari akta tersebut memberikan kepada pihak-pihak suatu pembuktian yang mutlak.

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah; akta itu sendiri mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik, karena kehadirannya, kelahirannya sesuai /ditentukan dengan perundang-undangan yang mengaturnya;
2. Kekuatan pembuktian formil; apa yang dinyatakan dalam akta tersebut adalah benar.
3. Kekuatan pembuktian materil; memberikan kepastian terhadap peristiwa, apa yg diterangkan dalam akta itu benar.

Menurut Bapak Kiki, pembatasan pembuatan akta bagi Notaris sebanyak 20 (dua puluh) akta per hari. Mengapa demikian? Hal ini dikarenakan jam kerja seorang notaris yaitu sebanyak delapan jam per hari sehingga bagaimana seorang notaris dapat membuat akta lebih dari 20 akta dalam sehari karena tidak akan efektif dan berindikasi melanggar UUJN dalam syarat pembuatan akta notaris. Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Dewan Kehormatan Pusat Ikatan Notaris Indonesia (PDKP INI) Nomor 1/2017 adalah untuk melindungi masyarakat pengguna jasa Notaris dan Notaris itu sendiri. Hampir semua penegak hukum berpendapat bahwa dalam pembuatan akta yang melebihi jumlah wajar terindikasi terjadi suatu pelanggaran terhadap UUJN di dalamnya. Pelanggaran yang dimaksud adalah berkaitan dengan aspek formal suatu akta autentik. Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa salah satu syarat akta autentik adalah dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Makna bentuk yang ditentukan oleh undang-undang tersebut tidak hanya terbatas pada bentuk secara fisik tetapi meliputi juga tata cara pembuatannya. Untuk sempurnanya suatu akta autentik, maka akta tersebut harus dibacakan dan ditandatangani oleh

para penghadap, 2 (dua) orang saksi dan Notaris, apabila tidak dibacakan dan tidak dihadiri oleh minimal dua orang saksi maka akta tidak sah.

Sanksi bagi Notaris yang melanggar PDKP INI 1/2017 tersebut dapat berupa sanksi internal dan sanksi eksternal. Sanksi internal yang dimaksud adalah sanksi organisatoris yang dijatuhkan oleh Dewan Kehormatan berupa teguran, peringatan, skorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Sedangkan sanksi eksternal bagi Notaris yang melanggar PDKP INI 1/2017 adalah berupa pemberhentian sementara. Hal ini diatur juga dalam Pasal 9 Ayat (1) huruf d UUJN yang menyatakan bahwa notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena: dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang; berada di bawah pengampunan; melakukan perbuatan tercela; atau melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Dalam kasus yang diangkat ini, Bapak Kiki, S.H. berpendapat bahwa notaris Erly Maeda, S.H. telah melanggar:

1. Sumpah Jabatan Notaris
2. Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN, yang berisikan bahwa notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Notaris Erly Maeda, S.H., dalam hal ini juga dapat diberikan sanksi administratif oleh organisasi, sanksi perdata, dan/atau pidana. Artinya, jika notaris tersebut telah digugat secara perdata, ia masih dapat dituntut secara pidana. Prosedur pemberian sanksi administratif mengikuti ketentuan yang diatur dalam Kode Etik Notaris.

## B. Analisa

### 1. Pertanggungjawaban notaris yang melanggar prinsip ketidakberpihakan dalam membuat akta

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa (perbuatan, perjanjian maupun ketetapan) dan ditandatangani. Akta terdiri dari akta autentik dan akta dibawah tangan.<sup>6)</sup> Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan Akta autentik. Menurut Pasal 1 angka 7, akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu pembuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan.<sup>7)</sup> Oleh karena itu, Notaris dalam melaksanakan tugasnya untuk membuat akta, harus memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat oleh para pihak menjamin keteraturan dalam masyarakat, dan juga harus dalam keadaan yang tersusun dengan baik dan rapi. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara artinya bahwa akta yang dibuat oleh atau<sup>8)</sup> di hadapan notaris harus memberikan rasa aman kepada para pihak maupun pihak lainnya.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018, Notaris Erly Maida melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (1) UUJN. Beliau tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26

---

<sup>6)</sup> Sulhan, dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hal.27.

<sup>7)</sup> Boedi Harsono, hal. 485.

<sup>8)</sup> Salim HS, hal. 90-91.

tanggal 24 Agustus 2016 tersebut Eny Rahayu dan Susmi Haryanti sudah bukan merupakan pemegang sertifikat hak milik obyek perjanjian sewa dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tanggal 24 Agustus 2016, sehingga tergugat 1 dan tergugat 2 sudah tidak berhak lagi atas obyek sengketa tersebut. Para tergugat berdalih bahwa notaris Erly Maida tidak meminta untuk memperlihatkan sertifikat hak milik asli dari obyek tanah dan bangunan karena tergugat 1 dan tergugat 2 sebelumnya sudah pernah menggunakan jasa Notaris Erly Maida, sehingga Notaris Erly Maida masih menyimpan data mengenai obyek sengketa tersebut.

Dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tanggal 24 Agustus 2016, tertulis “Bahwa Pihak Pertama dengan ini telah menyewakan kepada Pihak Kedua 2 (dua) buah bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Nomor; 3009 atas nama 1.Eny Rahayu, 2 Susmi Hariyanti seluas 575 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor 772/BALUN/2004 tanggal delapan Desember dua ribu empat (09-12- 2004) terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah.” yang artinya berdasarkan akta jual beli No.534/CP/2016 telah terjadi peralihan hak, yang sebelumnya Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Eny Rahayu dan Susmi Haryanti, dengan jual beli maka telah beralih menjadi atas nama Oktavia Cokrodihardjo selaku Penggugat.

Notaris Erly Maida dalam membuat Akta perjanjian Sewa Menyewa telah melanggar Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN yang menyebutkan bahwa dalam melaksanakan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Maka Penulis berpendapat bahwa akta sewa menyewa tersebut dibuat oleh Notaris Erly Maida selaku Notaris dengan cara melanggar hukum. Akibat dari tindakan Notaris Erly Maida yang merugikan penggugat, maka Notaris Erly Maida juga harus

bertanggung jawab dan menanggung ganti rugi yang telah dialami penggugat. Tindakan para tergugat dan Notaris Erly Maida dalam membuat Akta telah melanggar undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum seorang notaris yang seharusnya melindungi pernghadap yang membutuhkan jasanya, melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum, bertentangan dengan moral dalam masyarakat. Para tergugat dan Notaris Erly Maida telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akta Sewa Menyewa tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur syarat subyektif dan syarat obyektif sahnya suatu perjanjian, oleh karena itu penggugat mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sehingga tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada.

Adapun syarat subyektif yang dilanggar adalah tidak adanya kesepakatan antara para pihak, dan syarat obyektif yang dilanggar yaitu tidak adanya kausa yang halal. Hal ini dikuatkan oleh putusan hakim yang menimbang bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, dengan demikian beralasan hukum syarat sebab yang halal tidak terpenuhi yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Hakim juga menimbang bahwa dengan demikian kausa yang halal dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum dan Tergugat III harus menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak.<sup>9)</sup>

Notaris Erly Maida tidak menjelaskan bahwa pemberi sewa yakni para tergugat adalah benar pemilik dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa dan bangunan tidak dibuktikan dengan kepemilikan sertipikat

---

<sup>9)</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018, hal. 5.

asli dan walaupun Notaris Erly Maida mengetahui obyek dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah obyek sengketa, beliau tetap membuat akta perjanjian sewa menyewa. Padahal obyek sengketa telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama penggugat. Notaris Erly Maida telah melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan Akta. Beliau juga tidak netral dan berpihak kepada salah satu pihak yaitu para tergugat serta tidak memastikan akta perjanjian sewa ini yang berakibat merugikan penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa. Keberpihakan notaris Erly Maida melanggar Pasal 16 Ayat (1) huruf a yang berisi dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Notaris Erly Maida melanggar Pasal 15 ayat (1) UUJN karena Notaris tidak membuat akta perjanjian sewa menyewa atas kehendak yang berkepentingan yaitu penggugat. Seharusnya penggugat selaku pemilik tanah, yang merupakan pihak yang berkepentingan, sebagai pihak yang menyewakan pada tergugat 3 yang bertindak sebagai penyewa obyek sengketa. Beliau juga melanggar Pasal 15 Ayat (2) huruf d UUJN karena tidak melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir) dalam hal ini Sertipikat asli dari obyek sewa. Selain itu, ia juga melanggar Pasal 15 Ayat (2) karena tidak memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta perjanjian sewa menyewa kepada para tergugat.

Notaris Erly Maida telah menerbitkan surat perjanjian sewa menyewa atas obyek sewa antara Eny Rahayu dan Susmi Haryanti dengan Ny. Fuji Irawati Timothy tanpa hati-hati melihat adanya dasar kepemilikan obyek sewa yang asli berupa sertipikat hak milik yang asli sehingga perbuatan notaris tersebut merugikan penggugat, penulis berpendapat bahwa Notaris

Erly Maida tidak netral dan berpihak pada para tergugat sehingga merugikan para pihak. Dengan demikian perbuatan para tergugat dan Notaris Erly Maida tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Penulis sependapat dengan Putusan hakim Pengadilan Negeri Nomor 56/SK/Pdt/2016/BLA yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tanggal 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. Pada tingkat Banding, Penulis setuju dengan putusan hakim Pengadilan Tinggi Nomor 74/Pdt/2018/PT.SMG yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri.

Penulis juga sependapat dengan pertimbangan dan putusan hakim Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018, yang menyatakan bahwa bentuk kelalaian Notaris Erly Maida dalam pembuatan akta sewa menyewa saat menjalankan kewajibannya sebagai seorang notaris menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN adalah Notaris Erly Maida tidak bertindak jujur, tidak bertindak seksama, tidak mandiri, berpihak pada salah satu pihak (tidak netral) dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dalam akta perjanjian sewa menyewa karena Erly Maida tetap membuat akta sewa menyewa walaupun mengetahui obyek dalam akta sewa menyewa tersebut adalah obyek sengketa. Juga Pasal 16 Ayat (1) huruf e tentang kerahasiaan jabatan yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan.

Notaris dan PPAT Henry Santoso, S.H.<sup>10)</sup> menyebutkan beberapa dugaan yang mendasari mengapa PPAT melakukan hal tercela tersebut, yaitu karena adanya persekutuan jahat dengan salah satu pihak, dan juga karena notaris itu sendiri dibujuk dan didesak oleh penghadapnya dalam proses pembuatan akta. Apapun alasannya, Penulis berpendapat bahwa perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena sesuai dengan salah satu kewajiban notaris saat membuat aktanya yang disebutkan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris.

*“An error in carrying out the profession can be caused by lack of knowledge, lack of experience, or lack of understanding. Likewise, Notary Public errors are caused by a lack of knowledge related to the issues desired by the parties.”<sup>11)</sup>*

Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan atau ketidaktahuan, kurang pengalaman, atau kurangnya jam terbang, atau kurang pengertian. Begitu pula dengan kesalahan Notaris biasa disebabkan oleh minimnya pengetahuan Notaris terkait persoalan yang diinginkan oleh para pihak yang menghadap.

*“Moral responsibility in carrying out the profession is demanded to always improve the existing deficiencies to be more just, more under human dignity, and so that people can feel happiness. These moral principles form the basis of critical norms that should be done into practice in the proper circumstances.”<sup>12)</sup>*

Tanggung jawab moral dalam menjalankan profesi dituntut agar selalu memperbaiki terhadap kekurangan yang ada agar lebih adil, lebih sesuai dengan martabat manusia, dan supaya orang-orang dapat merasakan kebahagiaan. Prinsip-prinsip inilah yang menjadi dasar norma kritis yang

---

<sup>10)</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT Henry Santoso, S.H.

<sup>11)</sup> Benny Djaja, Christian Wahyu, *“Responsibilities of Substitute Sale Deed Official in Deed Cancellation of Not Registered Land (Study of Supreme Court Decision Number 681K/PDT/2017)”*. Atlantis Press. Advances in Social Science, Education and Humanities Research. Vol. 478. 2020. Hal.158.

<sup>12)</sup> *Ibid.*

harus diletakkan dalam menjalankan profesi dalam keadaan yang semestinya.

Penerapan sanksi sangat penting dalam rangka untuk mewujudkan profesionalisme, oleh karena itu ketika sanksi-sanksi yang telah ada dan belum memberikan kontribusi besar terhadap peningkatan profesionalisme kerja Notaris, maka sudah seharusnya adanya sanksi tambahan yang diberlakukannya yang tentunya juga terlebih dahulu disepakati oleh sesama Notaris yaitu sanksi berupa denda, karena sanksi denda tentu memberikan juga efek secara langsung ketika salah satu seorang Notaris melakukan pelanggaran terkait Kode Etik Notaris. Disamping itu diperlukan adanya penindakan. Penjatuhan sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban profesi, apabila merujuk pada kesalahan atas pelanggaran Pasal 16 Ayat (1) huruf a dan b UUJN, maka mengacu pada Pasal 85 UUJN hukuman yang dapat dijatuhkan berupa:

1. Teguran secara lisan,
2. Teguran tertentu;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat; dan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pada Pasal 6 kode etik, diatur tentang sanksi terhadap pelanggaran kode etik, dikenakan beberapa kemungkinan sanksi yaitu<sup>13)</sup>: Teguran, Peringatan, Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, Anzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana tersebut diatas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas

---

<sup>13)</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Muttaqien, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2006), hal. 140.

pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Jika, misalnya, suatu pelanggaran meskipun bersifat ringan telah dilakukan secara berulang-ulang, maka terhadapnya dapat saja dijatuhkan sanksi yang sifatnya lebih berat daripada kualitas pelanggaran nya.

Pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris dalam pelaksanaan jabatannya.<sup>14</sup> Tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap para Notaris, ialah agar para Notaris dalam menjalankan jabatan profesinya sebagai pejabat umum yang senantiasa meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerjanya sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana yang telah diatur dalam UUJN, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa Notaris dan kepentingan masyarakat luas.<sup>15</sup>

Menurut Penulis, perbuatan Notaris Erly Maida termasuk kategori pelanggaran berat yang sanksinya bisa sampai pemberhentian dengan tidak hormat. Apabila ditarik ke dalam ranah perdata, notaris tersebut melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPperdata, dan bentuk pertanggungjawabannya adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

---

<sup>14</sup>) Komar Andasmita, *Peraturan Jabatan Notaris, Kode Etik dan Asosiasi Notaris*. (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1991). Hal.224.

<sup>15</sup>) Tobing, *Op. Cit.*, hal.302.

Jika ditinjau dari hukum pidana, terdapat aspek-aspek formal dari suatu akta autentik yang dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat mempidanakan Notaris/PPAT jika.<sup>16)</sup>

1. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh notaris yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
2. Notaris/PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait Notaris, Kode etik juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Notaris Erly Maida melanggar pasal-pasal yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu:

1. Pasal 263, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun;

---

<sup>16)</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hal.124.

2. Pasal 264 Ayat (1) angka 1, pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta autentik;
3. Pasal 266 Ayat (1) KUHP, yaitu mengatur mengenai barang siapa yang menyuruh memasukan keterangan palsu dalam suatu akta autentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta dan dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta-akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
4. Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP, yaitu membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan;

Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum selaku praktisi hukum menyatakan bahwa perbuatan Notaris Erly Maida telah menyalahgunakan wewenangnya yaitu dengan memihak dan menggunakan data lama penghadapnya, sehingga dalam kasus ini, PPAT telah melakukan *abuse of power*.<sup>17)</sup>

## **2. Akibat hukum terhadap Akta yang Dibuat oleh Notaris yang Melanggar Prinsip Ketidakberpihakan dalam Membuat Akta**

Pada putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018, Notaris Erly Maida melanggar Pasal 15 ayat (1) UUJN karena Notaris membuat akta sewa menyewa tidak dengan kehendak yang berkepentingan yaitu Oktavia Cokrodihardjo. Seharusnya jika Notaris ingin membuat akta sewa menyewa dengan objek sewa menyewa tanah dan bangunan atas nama Oktavia Cokrodihardjo pada sertipikat asli, maka yang seharusnya menghendaki

---

<sup>17)</sup> Wawancara dengan Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum

perjanjian sewa menyewa adalah Oktavia Cokrodihardjo sebagai pihak yang menyewakan pada tergugat yang bertindak sebagai penyewa tanah dan bangunan atas nama Oktavia Cokrodihardjo tersebut. Selain itu, Notaris Erly Maida juga melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf d UUJN karena tidak melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir) dalam hal ini Sertipikat asli dari obyek sewa. Notaris Erly Maida juga melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN karena tidak memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta Sewa Menyewa kepada penggugat dan para tergugat.

Seperti pada contoh kasus yang telah Penulis uraikan sebelumnya, Notaris tersebut telah menyalahi aturan dengan membuat akta sewa menyewa dengan dasar fotokopi sertipikat bukan aslinya, dan juga memihak kepada tergugat, dimana seharusnya notaris dalam membuat akta harus dengan akta asli atau minuta akta, dan bersikap netral, menjaga rahasia jabatan, memberikan penyuluhan hukum akan notaris tersebut menyalahgunakan kewenangannya dengan membuat akta sewa menyewa tanpa sepengetahuan penggugat, dan akhirnya membawa kerugian bagi para pihak. Dalam putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung, akta sewa menyewa tersebut dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

Penulis sependapat dengan putusan tersebut, karena pembuatan akta sewa menyewa tersebut tidak dilandasi dengan alas hak yang sah. Pada prinsipnya Notaris memiliki kewenangan dan kewajiban menyimpan rahasia jabatan yakni rahasia mengenai akta dan segala keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta. Kewenangan dan kewajiban ini didasarkan pada ketentuan-ketentuan Pasal 4 UUJN mengenai sumpah/janji jabatan yang isinya diantaranya bersumpah / janji untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN mengenai kewajiban untuk merahasiakan segala

sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta (kewajiban ingkar) sesuai sumpah/janji jabatan kecuali undang-undang menentukan lain. Selanjutnya dalam Pasal 54 UUJN mengenai kewajiban untuk hanya memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.<sup>18</sup>

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; suatu sebab yang halal. Dari keempat syarat sah perjanjian yang telah dijabarkan di atas memiliki 2 (dua) kategori, yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Mengenai kesepakatan dan kecakapan para pihak merupakan syarat subjektif. Sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Akibat kelalaian Notaris dalam menjalankan kewajibannya dalam membuat akta adalah akta sewa menyewa antara penggugat sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa yang kemudian disadari oleh tergugat sebagai perbuatan khilaf mereka karena ketidaktahuan peraturan hukum telah melanggar syarat subjektif dalam membuat perjanjian, yaitu syarat sepakat tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan. Penulis sependapat dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu akta sewa menyewa

---

<sup>18)</sup> Tobing, *Op.Cit.*, hal.116

dibuat setelah adanya sengketa atas obyek sewa, di mana para tergugat pada saat membuat perjanjian sewa menyewa itu tidak menunjukkan asli dari sertifikat hak milik atas obyek sewa yang menunjukkan itikad baiknya sebagai pihak yang menyewakan dan penyewa pun telah mengetahui bahwa obyek sewa masih dalam sengketa, akan tetapi penyewa tetap membuat perjanjian sewa menyewa Notaris Erly Maida, sedangkan Notaris Erly Maida sebagai Notaris tidak berhati-hati dalam membuat akta sewa menyewa dengan tidak meminta dokumen kepemilikan atas obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik maka para tergugat dan Notaris Erly Maida telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, dengan demikian beralasan hukum syarat sebab yang halal tidak terpenuhi yang berakibat perjanjian batal demi hukum.

Dasar kepemilikan yang digunakan sebagai dasar hak para tergugat untuk menyewakan bangunan tersebut adalah bukan dokumen Sertipikat Hak Milik dari objek perkara yang asli, melainkan surat fotokopi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keasliannya, dan hal ini terlihat seperti adanya upaya dari para tergugat dan Notaris Erly Maida untuk membuat surat yang bukan asli menjadi “seolah-olah asli” atau upaya untuk memalsukan surat.

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.” Demikian halnya Pasal 1868 KUHPerdara, “akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Artinya apabila akta autentik yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, maka akta tersebut terdegradasi menjadi surat di bawah tangan. Jika melihat Pasal di atas, akibat dari perbuatan notaris tersebut adalah akta notaris batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap. Artinya, jika perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta notaris yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Selanjutnya, dalam putusan hakim Pengadilan Tinggi, hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa akta sewa menyewa tersebut batal demi hukum, maka segala perbuatan yang mendasarkan pada akta tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum. Batal demi hukum berarti akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Batal demi hukum terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian, dan tidak dipenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *nonexistent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensialia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu.<sup>19)</sup>

Oleh karena itu, Akta Sewa Menyewa nomor 26 tanggal 24 Agustus 2016 adalah cacat hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur syarat subyektif dan syarat objektif sahnya suatu perjanjian, maka Pengadilan Negeri membatalkan akta sewa menyewa nomor tersebut, sehingga akta sewa menyewa tersebut tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa ini dianggap tidak pernah ada. Penulis juga setuju dengan pertimbangan majelis hakim pengadilan tinggi tentang putusan *Judex Facti* / Pengadilan Negeri dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum

---

<sup>19)</sup>Harlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 364.

dan/atau undang-undang, maka permohonan banding yang diajukan oleh Pemohon Banding (tergugat) untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 08/Pdt.G/2017/ PN.Bla, tanggal 14 Desember 2017 ditolak, dan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750K/PDT/2018, hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa akta tersebut batal demi hukum.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan permasalahan hukum yang telah Penulis uraikan, Penulis menarik kesimpulan bahwa:

Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, memiliki kewenangan dan kewajiban menyimpan Rahasia Jabatan yakni mengenai isi akta dan segala keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta.

Notaris Erly Maida dalam kasus ini telah melanggar Pasal 16 ayat (1) UUJN karena beliau tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap dalam akta sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut. juga Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN mengenai kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan akta. Beliau juga berpihak pada salah satu penghadap dalam akta sewa menyewa yaitu Eny Rahayu dan Susmi Haryanti sehingga merugikan Oktavia Cokrodihardjo dan melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Tanggung jawab notaris berdasarkan contoh kasus ini adalah tanggung jawab administratif, sanksinya adalah dapat diberhentikan dengan tidak hormat; selanjutnya tanggung jawab secara perdata, yaitu notaris Erly Maida tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dan bentuk pertanggungjawabannya adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalaham, sehingga dalam hal ini beliau wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan oleh tindakannya; pertanggungjawaban secara pidana karena ia melanggar Pasal 263 KUHP, Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP, Pasal 266 Ayat (1) KUHP, dan Pasal 56 Ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 Ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP dan sanksinya adalah pidana penjara.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris adalah akta autentik yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Akta notaris juga merupakan suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu pembuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan. Fungsi akta notaris adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dalam kasus ini, akibat dari sewa menyewa yang dibuat tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam hal ini akta tersebut dibuat dengan alas hak berupa fotokopi sertipikat lama yang masih atas nama penggugat, padahal objek sengketa sudah beralih ke penggugat. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 adalah kekuatan pembuktian akta tersebut adalah sebagai akta di bawah tangan, dan sewa menyewa tersebut batal demi hukum, artinya segala perbuatan yang mendasarkan pada akta tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum.

## **B. Saran**

Notaris sebagai Pejabat Umum sebaiknya memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik, dan juga dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris harus dapat bertindak tegas dan harus berani menolak apabila ada keinginan atau permintaan dari penghadap yang bertentangan atau melanggar aturan yang berlaku, dimana suatu saat akan menimbulkan

kerugian bagi kedua belah pihak (khususnya yang berkaitan dengan jabatan Notaris), dan juga harus bertindak jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab dan harus mampu mengesampingkan kepentingan diri sendiri dan mengedepankan kepentingan masyarakat yang dilayaninya.

Seorang Notaris sebaiknya harus lebih teliti dan berhati-hati dalam memeriksa dokumen yang diserahkan oleh penghadap sebelum pembuatan akta karena akta yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu akan mengakibatkan akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum serta akta tersebut menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Untuk menghindari sanksi yang akan dibebankan kepada Notaris karena melakukan penyimpangan atau pelanggaran maka sebaiknya Notaris dalam menjalankan jabatannya harus selalu tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang merupakan pedoman bagi seluruh Notaris di Indonesia dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris dan menaati segala ketentuan yang ada di Kode Etik Notaris.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke-2, (Bandung: Refika Aditama, 2009)
- Andasmita, Komar. *Peraturan Jabatan Notaris, Kode Etik dan Asosiasi Notaris*. (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1991)
- Budiono, Harlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014),
- \_\_\_\_\_. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT . Citra Aditya Bakti, 2010)
- Djaja, Benny dan Christian Wahyu. *Responsibilities of Substitute Sale Deed Official in Deed Cancellation of Not Registered Land (Study of Supreme Court Decision Number 681K/PDT/2017)*, (Atlantis Press Advances in Social Science, Education and Humanities Research, Vol. 478, 2020)
- Ghofur, Abdul. *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Prespektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)

- Koesoemawati, Ira, Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta: 2009, Raih Asa Sukses), hal. 83.
- Rahman, Mokhamad Dafirul Fajar. *Kewenangan, Kewajiban Notaris Dan Calon Notaris Dalam Membuat Akta Autentik* (Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Program Studi Magister Kenotariatan, 2014)
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2002)
- Sulhan, dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018)
- Sulistiyono, *Pelaksanaan Sanksi Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris Oleh Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia Di Kabupaten*, Tesis Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2009.
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-5, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999)
- Utrecht, E. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1961)
- Wiranata, I Gede A.B. *Dasar-Dasar Etika dan Moralitas*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005)
- Wawancara dengan Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum
- Wawancara dengan Notaris dan PPAT Henry Santoso, S.H.
- Wawancara dengan Bapak Kiki Hertanto, S.H.