

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM DAN TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PEMBUATAN AKTA DALAM UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

Eudea Adeli Arsy^a, Hanif Nur Widhiyanti^b, Patricia Audrey Ruslijanto^c

ABSTRAK

Permasalahan yang dianalisis adalah mengenai tanggung jawab seorang notaris terhadap akta yang dianggap cacat hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal tersebut dilatar belakangi oleh kasus yang sebagaimana dicantumkan pada pendahuluan dimana akta yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Hal tersebut dinyatakan melanggar pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian normatif dengan metode penelitian yuridis normatif. Metode pengambilan data dilakukan dengan menganalisis Undang-Undang jabatan Notaris dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi. Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka, diketahui tanggung jawab notaris terhadap gugatan yang diberikan oleh penggugat, juga menganalisis putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut relevan atau tidak dengan gugatan yang diajukan oleh penggugat. Rekomendasi atau saran untuk Notaris 1) Untuk lebih teliti dalam membuat akta sewa menyewa yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, 2) Untuk lebih memperhatikan ketentuan pembuatan akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kata kunci: akta notaris; tanggung jawab notaris; undang-undang jabatan notaris.

ABSTRACT

The issue of a notary's responsibility for deeds that are considered legally flawed and not in accordance with the provisions of the making of deeds in the Notary Department Law. This is motivated by a case as stated in the introduction where the deed made is not in accordance with the provisions of the Act. This is stated to violate article 44 Notary Department Law. The type of research used by the authors in this study is a type of normative research with normative juridical research methods. The method of data collection is carried out by analyzing the Notary Office Law and the Decision of the Cibinong District Court Number 25/Pdt.G/2017/PN. Cbi. Based on the results of the study, it is known that the responsibility of notaries to the lawsuit provided by the plaintiff, can also analyze whether the Bandung High Court's decision is relevant or not to the lawsuit filed by the plaintiff. Recommendations or suggestions for Notaries 1) To be more careful in making a lease deed in accordance with the provisions of the Law, 2) To pay more attention to the provisions of the making of deeds in Notary Department Act.

Keywords: notary deed; notary responsibility; notary department act.

^a Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jalan MT. Haryono No. 169 Malang, Jawa Timur 65145, email: arsydey@gmail.com

^b Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jalan MT. Haryono No. 169 Malang, Jawa Timur 65145, email: hanifnurwidhiyanti@gmail.com

^c Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jalan MT. Haryono No. 169 Malang, Jawa Timur 65145, email: patricia@ub.ac.id

PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan zaman yang sangat pesat ini jasa seorang Notaris kian hari semakin diperlukan oleh masyarakat. Jasa Notaris diperlukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat Hukum Perdata. Suatu perbuatan hukum didasarkan pada kelengkapan surat atau dokumen yang memiliki kekuatan hukum sebagai bukti.¹ Bukti dapat dibuat dengan kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan dan agar perbuatan hukum tersebut lebih mengikat maka, biasanya para pihak menuangkan perjanjian tersebut ke dalam akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris.²

Pengertian Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu pada pasal 1 Nomor 1 yang berbunyi sebagai berikut³:

“Notaris adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”

Notaris sebagaimana disebutkan dalam Kongres Luar Biasa. Dalam pasal 3 Kode Etik Notaris, kewajiban seorang notaris diuraikan sebagai berikut⁴:

- 1) Memiliki moral dan kepribadian yang baik sebagai pejabat umum.
- 2) Tidak hanya menghormati, tetapi juga diwajibkan untuk menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris.
- 3) Selain wajib menjaga, seorang Notaris juga wajib membela kehormatan Perkumpulan
- 4) Seorang Notaris diwajibkan untuk memiliki perilaku yang jujur, sifat yang mandiri, tidak berpihak dan amanah, seksama, penuh dengan rasa tanggung jawab.
- 5) Meningkatkan pengetahuan dan keahlian atas profesi yang dimilikinya tidak terbatas hanya pada ilmu hukum dan kenotariatan

Dalam pembuatan akta otentik, pihak yang bersangkutan dapat memberikan kuasa kepada orang lain apabila dianggap mempunyai kepentingan atau kesibukan lain yang tidak bisa ditinggalkan. Pemberian surat kuasa merupakan suatu persetujuan dari pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tindakan untuk dapat “atas nama” dari si pemberi kuasa.⁵

¹ Anita Afriana, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya” *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 1 No. 2, 2020, hlm. 248.

² Putra Arafaid, “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.5, No.3 Tahun 2017, hal.511

³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris

⁴ Pasal 3 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015

⁵ Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 306

Apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta dan merasa dirugikan oleh Notaris yang membuat akta tersebut dapat meminta ganti kerugian kepada Notaris. Praktikanya, seperti yang terjadi di dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi dengan kronologi kasusnya adalah adanya suatu perjanjian Sewa-Menyewa antara Penggugat yaitu Juju Andriyani merupakan pemilik dari sebuah rumah toko (Ruko) dengan ukuran 187 meter persegi yang berdiri diatas Tanah Hak Milik dengan luas 2.230 meter persegi yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No.97, Cileungsi, Bogor atas nama Juju Andriyani, yang terletak di Jalan Camat Enjan No. 18 A, RT. 002 RW. 016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, dengan Tergugat I PT. Indomarco Prismatama melalui Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H., selaku Tergugat II.

Pada tanggal 29 September 2016 Para Tergugat mengundang Penggugat untuk kemudian menandatangani Akta Sewa-Menyewa dan menerima uang pembayaran Perjanjian Sewa-Menyewa. Tetapi, saat penandatanganan Akta Sewa-Menyewa, Surat Kuasa dari Tergugat I belum ada yang menyebabkan pihak yang diberi kuasa untuk mewakilkan Tergugat I dalam penandatanganan Akta Sewa-Menyewa tersebut tidak memiliki kewenangan, namun Penggugat tetap diminta untuk menandatangani Akta Sewa-Menyewa tersebut dan Penggugat tidak diberikan kelengkapan dari dokumen yang seharusnya diberikan kepada Penggugat. Selain itu, Tergugat II juga melakukan pemunduran tanggal Surat Kuasa yang seharusnya diterbitkan pada tanggal 29 September 2016, padahal dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa surat kuasa otentik ataupun surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan penghadap dalam penandatanganan akta yang di keluarkan secara original atau surat kuasa dibawah tangan wajib hukumnya untuk dilekatkan pada Minuta Akta.

Pada saat yang bersamaan juga, Tergugat II tidak membacakan isi dari Akta Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut kepada Penggugat padahal seharusnya pembacaan akta harus dilakukan oleh Notaris karena hal tersebut merupakan kewajiban seorang Notaris yang tercantum dalam Pasal 16 huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Penggugat dalam hal ini merasakan bahwa Tergugat II telah memihak kepada Tergugat I karena meskipun surat kuasa belum ada dan penerima kuasa dari Tergugat I tidak hadir pada penandatanganan tersebut, Tergugat II tetap meminta Penggugat untuk menandatangani akta yang dibuatnya dan tidak membacakan isi akta tersebut.

Perihal surat kuasa dari Tergugat I yang belum diterima sampai pada saat pendandatanganan akta Sewa Menyewa tersebut, Penggugat mengatakan tidak mempercayai jika akta Sewa Menyewa tersebut telah ditandatangani oleh Muhammad Agus Noviyanto selaku penerima kuasa dari Tergugat I pada tanggal 29 September. Penggugat mengatakan hal tersebut sangat tidak masuk akal karena mengingat surat kuasa tersebut baru terbit pada tanggal 27 Oktober, Penggugat juga mengatakan tidak pernah mengenal sosok dan melihat identitas dari Muhammad Agus Noviyanto sebagai penerima kuasa dari Tergugat I.

Kemudian Penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan di mana Penggugat menuntut agar akta Sewa-Menyewa tersebut dibatalkan akan tetapi Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya tidak membatalkan Akta Sewa-Menyewa tersebut dan juga tidak menimbang pertanggung jawaban Notaris dalam putusan tersebut.

Dalam kasus tersebut diatas, penulis melihat bahwa pengadilan dalam memutuskan perkara tersebut telah berpihak kepada tergugat, dimana dalam gugatan tersebut pihak penggugat telah menjelaskan dan memberikan bukti kepada majelis hakim untuk dijadikan sebuah pertimbangan dalam memutuskan perkara, akan tetapi hal tersebut tidak diindahkan oleh para majelis hakim yang justru memutus lain perkara tersebut. Sebab, penggugat dalam gugatannya telah menjelaskan bahwa terdapat kejanggalan dalam akta yang dibuat oleh Notaris yang ditunjuk oleh para pihak, dimana penggugat mengatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melanggar ketentuan-ketentuan proses pembuatan akta notaris sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga menyebabkan akta yang dibuat oleh tergugat mengalami degradasi menjadi akta dibawah tangan.

Akibat dari degradasi akta otentik menjadi akta dibawah tangan, menjadikan kekuatan pembuktiannya juga berbeda. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang dapat diajukan alat bukti lainnya dan pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permintaan ganti kerugian terhadapnya. Beberapa kualifikasi dimana seorang Notaris dapat dimintakan ganti kerugian atas perbuatannya terdapat di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu di dalam Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari pasal-pasal tersebut diatas apabila seorang Notaris tidak menjalankan ketentuan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal-pasal tersebut dan hal tersebut merugikan pihak-pihak yang ada dalam pembuatan akta tersebut, maka seorang Notaris dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPerdara.

Kasus tersebut di atas juga dijelaskan bahwa dalam penandatanganan akta tersebut Penggugat menyadari bahwa dalam minuta akta tersebut Tergugat II tidak melekatkan surat kuasa dari Tergugat I yang seharusnya diberikan kepada penerima kuasa pada saat penandatanganan akta sewa menyewa tersebut. Penerima kuasa pada saat penandatanganan tersebut juga tidak memberitahukan kepada Tergugat II bahwa ia belum menerima surat kuasa dari Tergugat I dikarenakan Tergugat I belum menerima surat kuasa tersebut dari Kantor Pusat Tergugat I. Bahwa dapat dilihat dalam kasus tersebut Tergugat I, Tergugat II dan penerima kuasa dari pihak Tergugat I tidak mempunyai itikad baik dalam membuat akta Sewa- Menyewa tersebut, dengan tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa surat kuasa dari Tergugat I belum diterima.

Penggugat juga mengatakan di dalam persidangan bahwa dirinya tidak pernah mengetahui identitas dari penerima kuasa yang mewakili Tergugat I dalam penandatanganan akta sewa menyewa tersebut. Begitu juga dalam komparasi akta sewa menyewa tersebut tidak mencantumkan identitas dari Tergugat I sebagai pihak yang memberikan kuasa kepada penerima kuasa. Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai tanggung jawab notaris terkait akta yang dibuatnya sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dimana Penggugat

mengatakan bahwa Notaris telah melanggar pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, akan tetapi dalam putusan tersebut Notaris yang bersangkutan tidak diberikan kewajiban untuk membayar ganti rugi dan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat. Selain itu, perlindungan hukum dalam kasus tersebut diatas tidak terlaksana dengan baik sebab tidak tercapainya ketentuan dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana Notaris tidak membayar ganti kerugian. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap Akta Sewa-Menyewa yang cacat hukum? serta bagaimana kualifikasi akta otentik dapat dikatakan cacat hukum sehingga notaris dapat dihukum untuk ganti kerugian? serta Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan dari pembuatan akta Sewa-Menyewa yang dianggap cacat hukum?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat normatif yaitu dengan mengkaji dan menganalisis undang-undang, serta memahami undang-undang sebagai hukum positif di Indonesia yang mengatur mengenai kehidupan manusia.⁶ Penulis menganalisis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi. Penelitian ini merujuk pada penggunaan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) serta menggunakan Teknik pengumpulan bahan hukum berdasarkan studi kepustakaan dari literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian ini dengan cara analisis bahan hukum yang dilakukan secara analisis isi (*content analysis*) yang diperoleh dari bahan hukum primer kemudian didukung dengan bahan hukum sekunder.⁷

PEMBAHASAN

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Sewa-Menyewa yang Cacat Hukum dan Kualifikasi Akta Otentik Dikatakan Cacat Hukum dan Notaris dapat Dihukum untuk Ganti Kerugian

Dalam menjalankan tugas jabatannya, selain harus menjalankan kewenangan atau tugas yang diberikan oleh Undang-Undang yaitu membuat akta otentik seorang Notaris juga harus bertanggung jawab atas akta yang sudah dibuatnya tersebut. Teori tanggung jawab hukum sangat diperlukan agar dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris yang berdasarkan UUN yang berada dalam hukum perdata. Tanggung jawab dan etika profesi notaris sangat berkaitan dengan moral dan integritas, sehingga apabila seorang notaris tidak memiliki integritas dan moral yang baik maka seorang notaris tidak dapat dikatakan mempunyai tanggung jawab dan etika profesi yang baik pula.

Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris adalah meliputi kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya. Mengenai pertanggung jawaban seorang notaris terhadap kebenaran materiil, dapat dibedakan menjadi empat poin, yaitu:⁸

⁶ Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm.57

⁷ Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, dalam Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 32

⁸ Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press; Yogyakarta, 2009. hlm. 34

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya yang berdasarkan kode etik notaris.

Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*) sehingga seorang notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Namun, sebaliknya apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi diantara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam Undang-Undang, Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.⁹

Pada dasarnya, Notaris tidak bertanggung jawab kepada isi akta yang dibuat dihadapannya, sebab isi dari akta tersebut adalah berdasarkan kesepakatan dan kehendak yang diinginkan oleh para pihak. Sehingga Notaris dalam hal ini, hanya bertanggung jawab terhadap bentuk akta otentik secara formal, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang.¹⁰ Seorang Notaris, dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan tuntutan perbuatan melawan hukum.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terdapat beberapa kualifikasi Akta otentik dapat dinyatakan cacat hukum sehingga Notaris dapat dikenakan sanksi untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terdapat pada pasal-pasal berikut antara lain adalah Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51. Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas maka sebuah akta otentik dianggap cacat hukum apabila akta tersebut melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal tersebut diatas. Sehingga para pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan akta tersebut. Selain melanggar pasal-pasal tersebut diatas, Notaris yang bersangkutan dalam kasus tersebut di atas juga melanggar Pasal 16 huruf m yang berisi

“Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”

Dari penjelasan Pasal 16 huruf m tersebut dapat disimpulkan bahwa pada kasus di atas, Tergugat II dalam hal ini adalah Notaris yang berwenang dalam pembuatan akta sewa menyewa

⁹ Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2008. hlm. 32

¹⁰ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 82

tersebut melanggar Pasal 16 huruf m. Sebab, dalam penandatanganan akta sewa menyewa tersebut, Tergugat II sebagai Notaris tidak mendatangkan saksi-saksi dan proses penandatanganan akta tersebut tidak dilaksanakan secara langsung, sehingga pihak penerima kuasa yang dalam hal ini mewakilkan Tergugat I menandatangani akta sewa-menyewa tersebut terlebih dahulu dan dalam menandatangani akta tersebut penerima kuasa tidak menyerahkan surat kuasa kepada Notaris sebab surat kuasa tersebut belum turun dari Kantor Pusat Tergugat I.

Dalam kasus yang menjadi bahan penelitian dari penulisan tesis ini, dalam gugatannya Penggugat mengatakan bahwa Tergugat II tidak melekatkan surat kuasa dari penerima kuasa Tergugat I. Tergugat II mengatakan juga bahwa pada saat penandatanganan penerima kuasa tidak membawa surat kuasa, sebab surat kuasa tersebut belum diterima oleh penerima kuasa dari Kantor Pusat Tergugat I.

Dalam hal tersebut Tergugat II juga tidak memiliki itikad baik untuk memberitahu Penggugat bahwa, Tergugat II tidak menerima surat kuasa dari pihak penerima kuasa dari Tergugat I. Dalam hal ini maka, bisa dikatakan bahwa proses penandatanganan yang dilakukan oleh penerima kuasa yang bertindak untuk mewakili Tergugat I tidak sah, sebab dalam penandatanganan akta Notaris, semua penghadap harus menghadap kepada notaris dan apabila penandatanganan tersebut ada salah satu pihak yang diwakilkan oleh pihak lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa tersebut harus memberikan Surat Kuasa yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa yang kemudian diberikan kepada Notaris yang bersangkutan untuk dilekatkan pada minuta akta. Oleh sebab itu, berdasarkan kronologi kasus diatas maka Notaris yang bersangkutan dapat dimitakan ganti kerugian atas akta sewa menyewa yang dibuatnya yang telah menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Dalam hal pertanggungjawaban Notaris yang bersangkutan dalam pembuatan akta sewa-menyewa tersebut maka, jika dilihat berdasarkan pelanggaran terhadap pasal-pasal yang disebutkan maka Notaris wajib untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal tersebut diatas. Teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah pertama adalah teori kepastian hukum, Teori kepastian hukum berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa "sesuatu yang dibuat pasti mempunyai cita atau tujuan".¹¹ Jadi menurutnya, hukum pun dibuat karena ada tujuannya, tujuan ini merupakan nilai yang ingin diwujudkan oleh manusia, tujuan hukum yang utama ada tiga yaitu, keadilan untuk keseimbangan, kepastian untuk ketetapan, dan kemanfaatan untuk kebahagiaan.

Hans kelsen menjelaskan, hukum merupakan suatu sistem norma sedangkan norma adalah sebuah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan peraturan-peraturan yang harus dilakukan. Undang-undang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi masyarakat untuk bertingkah laku dalam berhubungan, baik sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Adanya aturan itu dan pelaksanaannya menimbulkan kepastian hukum.¹²

¹¹ Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta, 2011, hlm. 123

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana; Jakarta, 2008. hlm. 158

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat serta diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan juga logis. Jelas yang dimaksud adalah tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas juga dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten serta konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subyektif.¹³

Ajaran kepastian hukum berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran positivistic di dunia hukum, yang cenderung lebih melihat hukum sebagai sesuatu yang bersifat otonom dan mandiri, karena bagi penganut aliran ini hukum hanyalah kumpulan aturan. Kepastian hukum diwujudkan dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan tersebut membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan ataupun kemanfaatan, melainkan hanya untuk kepastian.¹⁴

Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak yang Dirugikan dalam Pembuatan Akta Sewa-Menyewa yang Cacat Hukum

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum,¹⁵ sedangkan, pengertian perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan cara menggunakan perangkat-perangkat hukum.¹⁶

Perlindungan hukum adalah merupakan konsep universal dari negara hukum. Perlindungan hukum pada dasarnya terdiri dari dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Dalam kasus tersebut diatas perlindungan hukum yang diberikan adalah perlindungan hukum represif, sebab terjadi kasus dalam pembuatan akta sewa menyewa tersebut dimana pihak penerima kuasa sebagai pihak yang mewakili Tergugat I dalam penandatanganan akta sewa menyewa tidak memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat II dengan menyatakan bahwa Surat Kuasa tersebut belum diterima dari Kantor Pusat Tergugat I, sehingga dalam kasus tersebut diatas maka, perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan menuntut ganti kerugian kepada notaris yang bersangkutan, sebab akta sewa menyewa tersebut menjadi tidak sah akibat dari penandatanganan penerima kuasa dari Tergugat I tidak disertai dengan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I dan Notaris tidak mencantumkan atau melekatkan surat kuasa tersebut pada minuta akta.

Perlindungan hukum tersebut diperlukan untuk dilakukan dalam rangka mengembalikan kerugian yang diderita oleh para pihak dalam pembuatan akta tersebut, dimana pada dasarnya jika

¹³ C.S.T Kansil (et.al.), *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara; Jakarta, 2009, hlm. 385

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung; Jakarta, 2002. hlm. 82-83

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti; Bandung. 2000, hlm. 54

¹⁶ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta: 2011. hlm 10

melihat pada bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait penandatanganan akta yang tidak mendatangkan kedua belah pihak, dan juga Penggugat yang mengatakan bahwa tidak mengenal identitas dari penerima kuasa, maka hal tersebut telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 terutama pada Pasal 16 huruf m dan Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51. Akan tetapi dalam kasus tersebut diatas, di dalam putusan yang menjadi bahan penelitian tersebut perlindungan hukum terhadap Penggugat tidak dijalankan dengan baik sebab dalam putusan tersebut perlindungan hukumnya hanya berpihak kepada para tergugat saja.

Menurut Habib Adjie, dalam perkara pidana seringkali notaris dijerat dengan pasal dalam KUHP sebagai berikut:

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP)
2. Melakukan pemalsuan akta otentik (pasal 264 KUHP)
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (pasal 266 KUHP)
4. Melakukan atau menyuruh melakukan dan turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP atau pasal 264 atau pasal 266 KUHP)
5. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan tersebut (pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP atau pasal 264 atau pasal 266 KUHP)¹⁷

Dalam putusan pengadilan yang menjadi bahan dari penelitian tersebut di atas perlindungan hukum tidak diberikan secara adil karena pihak Tergugat dalam hal ini adalah Notaris dan tergugat lainnya tidak dijatuhi hukuman untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat atas kelalaian yang disebabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Teori yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah kedua adalah teori keadilan hukum, Keadilan merupakan salah satu dari tujuan hukum, tidak hanya keadilan saja tujuan hukum juga mengenai kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Menurut Aristoteles, kata adil mengandung banyak arti yaitu adil dapat berarti menuntut hukum, dan apa yang sebanding yaitu yang semestinya. Dari pengertian tersebut, seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila mengambil bagian lebih dari yang semestinya. Orang yang menghiraukan adanya hukum juga dianggap tidak adil, karena segala hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap adil.

PENUTUP

Dalam hal tanggung jawab dalam pembuatan akta otentik, apabila akta yang dibuat oleh notaris yang bersangkutan tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka, Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi pertanggung jawaban untuk membayar ganti kerugian. Akan tetapi dalam Putusan pengadilan tersebut terjadi kesalahan

¹⁷ Habib Adjie, *Hukum Notariat di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama; Bandung, 2008. hlm 24

sehingga Pengadilan tidak menerapkan sanksi kepada Notaris dengan tepat sehingga putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong tidak tepat jika merujuk pada bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat bahwa benar Notaris telah melanggar pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam hal perlindungan hukum yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, maka perlindungan hukum tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Sebab dalam putusan tersebut pengadilan tidak menghukum Notaris yang bersangkutan untuk membuat akta sewa menyewa tersebut untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebagaimana mestinya. Dalam putusan pengadilan tersebut juga bukti-bukti yang diberikan oleh penggugat seperti tidak di perhatikan oleh pihak pengadilan.

Untuk notaris agar lebih memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris pada saat pembuatan akta otentik, selain itu juga agar notaris lebih memperhatikan ketentuan proses penandatanganan akta otentik. Untuk pengadilan yang memutuskan perkara yang diajukan dalam persidangan agar lebih berhati-hati dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat dan menjatuhkan putusan dengan tepat

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press; Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti; Bandung, 2004
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung; Jakarta, 2002.
- C.S.T Kansil (et.al.), *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara; Jakarta, 2009.
- Habib Adjie, *Hukum Notariat di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama; Bandung, 2008.
- Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana; Jakarta, 2008.
- Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta: 2011.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum, dalam Abdulkadir Muhammad, Hukum dan penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

Jurnal

Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2008.

Anita Afriana, "Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya" *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 1 No. 2, 2020.

Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2017

Putra Arafaid, "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No.3 Tahun 2017.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris.