

**KONSEKUENSI HUKUM TERHADAP NOTARIS YANG MELAKUKAN  
TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA KUASA MENJUAL  
(STUDI PUTUSAN NO. 773/PID.B/2021/PN.SMG)**

***LEGAL CONSEQUENCES FOR NOTARIES WHO COMMIT CRIMINAL  
ACTS OF FALSIFYING POWER OF ATTORNEY TO SELL DEEDS  
(CASE STUDY OF DECISION NO. 773/PID.B/2021/PN.SMG)***

**Endah Wulandari, Alvi Syahrin dan Rudy Haposan Siahaan**

**Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis: [wulandarisudarto@gmail.com](mailto:wulandarisudarto@gmail.com), [alviprofdr@usu.ac.id](mailto:alviprofdr@usu.ac.id),  
[rudyhapo@gmail.com](mailto:rudyhapo@gmail.com)

Citation Structure Recommendation :

Wulandari, Endah, Alvi Syahrin dan Rudy Haposan Siahaan. *Konsekuensi Hukum terhadap Notaris yang Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Kuasa Menjual (Studi Putusan No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.7 (2025).

**ABSTRAK**

Perbuatan notaris yang melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik merugikan kepentingan para pihak dan dapat dihukum pidana. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis prosedur pembuatan akta kuasa menjual notariil, tanggung jawab hukum notaris terkait pemalsuan, dan akibat hukum berdasarkan Putusan No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg. Hasil penelitian menunjukkan prosedur harus berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris. Notaris dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, dan pidana. Dalam putusan tersebut, notaris terbukti bersalah melakukan pemalsuan 4 akta kuasa menjual dan dijatuhkan pidana penjara 1 tahun 6 bulan berdasarkan Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

**Kata Kunci: Akta Kuasa, Konsekuensi Hukum, Notaris, Pemalsuan**

**ABSTRACT**

*Notarial acts of falsifying authentic deeds harm the interests of parties and are subject to criminal punishment. This normative juridical research analyzes the procedure for making notarial power of attorney to sell deeds, notaries' legal responsibilities regarding falsification, and legal consequences based on Decision No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg. Research findings indicate procedures must comply with the Notary Law and Notary Code of Ethics. Notaries may face administrative, civil, and criminal sanctions. In this decision, the notary was found guilty of falsifying 4 power of attorney to sell deeds and sentenced to 1 year 6 months imprisonment under Article 264 paragraph (1) jo Article 55 paragraph (1) sub-1 of the Criminal Code.*

**Keywords: Power of Attorney Deed, Legal Consequences, Notary, Falsification**

## **A. PENDAHULUAN**

Jabatan notaris, merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.<sup>1</sup> Jabatan notaris tersebut diadakan oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.<sup>2</sup> Kehadiran notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya, terutama perikatan terkait perdagangan dan kehidupan sehari-hari.<sup>3</sup>

Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya demi terlaksananya fungsi pelayanan dan tercapainya kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat telah diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN dinyatakan bahwa: “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”.

Mengenai kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yang dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

<sup>1</sup> Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2014, p.15.

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2018, p.14.

<sup>3</sup> Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance, Vol.2, No.1 (Januari 2017), p.149.

- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. membuat *copy* dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kewenangan notaris tidak hanya membuat akta autentik saja, tapi notaris juga berwenang melegalisasi dan membukukan dari akta di bawah tangan sekaligus melakukan pengesahan kecocokan *fotocopy* dengan surat aslinya.

Dalam menjalankan tugas jabatan notaris, akta yang dibuat notaris tersebut dipergunakan sebagai alat bukti yang dibutuhkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu. Notaris membuat akta atas permintaan dari para pihak. Notaris membuat akta berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada notaris. Notaris juga berperan dalam memberikan nasihat hukum kepada para pihak terkait dengan permasalahan yang ada. Apapun nasihat yang diberikan notaris kepada para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan, maka hal tersebut tetap sebagai keinginan dan keterangan para pihak, bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris.<sup>4</sup>

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena selain kuantitas notaris yang begitu besar, notaris dikenal masuk kelompok elit di Indonesia. Notaris berwenang membuat akta autentik dan memiliki posisi yang strategis dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya bidang perikatan yang terjadi karena perjanjian.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Mahatmi Nindita dan Edy Lisdiyono, *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pemalsuan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.773/Pid.B/2021/PNSmg)*, Jurnal Akta Notaris, Vol.3, No.2 (Desember 2024), p.173.

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2010, p.25.

Akta autentik menurut kamus hukum adalah akta yang sejak awal dibuat dengan sengaja dan resmi untuk pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari,<sup>6</sup> sedangkan menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata)<sup>7</sup>, akta autentik adalah suatu 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. Berdasarkan definisi akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata tersebut maka dapat diketahui bahwa ada 2 (dua) bentuk akta autentik yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (disebut sebagai akta pejabat/*ambtelijke acte*) dan akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang (disebut sebagai *party acte*/akta para pihak).<sup>8</sup>

Akta notaris menurut Pasal 1 angka 7 UUJN adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta harus dibuat oleh atau di hadapan notaris yang berwenang sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik yang bentuknya telah diatur dalam Pasal 38 UUJN yang mengatur secara imperatif bahwa akta notaris harus memuat, tanggal dan tempat pembuatan akta, dan memuat nama, alamat, dan identitas lengkap pihak-pihak yang terlibat, serta memuat uraian perbuatan hukum yang menjadi materi akta, dan terakhir adanya tanda tangan dari para penghadap, saksi, dan notaris.

Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, p.31.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>8</sup> Vina Akfa Dyani, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*, Lex Renaissance, Vol.2, No.1 (Januari 2017), p.163.

<sup>9</sup> Intan Rahmadanti, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan Prinsip Based On Fault Of Liability (Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan)*, Lex Stricta : Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No 2 (Desember 2022), p.104.

Kekuatan yang melekat pada akta autentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta autentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Akta notaris yang dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak.<sup>10</sup>

Untuk itu, seorang notaris perlu memperhatikan “perilaku jabatan” yang menunjukkan tingkat profesionalitas seseorang pada pekerjaannya. Perilaku idealnya yang harus dimiliki oleh seorang notaris, adalah sebagai berikut<sup>11</sup>:

1. Dalam menjalankan tugas profesinya. Seorang notaris harus mempunyai integritas moral yang baik. Dalam hal ini, segala pertimbangan moral harus menjadi landasan dalam pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral harus dihindarkan.
2. Seorang notaris harus jujur, tidak hanya pada kliennya, tetapi juga pada diri sendiri. Ia juga harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji, sekedar untuk menyenangkan kliennya, atau agar si klien tetap mau memakai jasanya. Ke semuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang notaris.
3. Seorang notaris harus menyadari batas kewenangannya. Ia harus mentaati ketentuan hukum yang berlaku, tentang seberapa jauh Ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku profesional, apabila seorang notaris ternyata berdomisili dan bertempat tinggal dimana tidak ditempat kedudukannya sebagai notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor di tempat kedudukannya,

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Nico Winanto, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Centre for Documentation and Studies of Busines Law (CDSBL), Yogyakarta, 2003, p.37–39.

tetapi tempat tinggalnya dilain tempat. Seorang notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya autentiknyanya.

4. Sekalipun keahliannya dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, namun dalam menjalankan tugas profesinya seorang notaris harus dapat menciptakan alat bukti formal yang menjamin kepastian hukum tanpa mengesampingkan rasa keadilan yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman.

“Prilaku jabatan” notaris tersebut dikaitkan pula dengan kewajiban notaris sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, dalam Pasal 3 huruf a dan d Kode Etik Notaris menyatakan bahwa notaris wajib memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik dan berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundangan-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.

Seorang notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum juga harus senantiasa bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian. Sebelum membuat akta, notaris harus meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, termasuk objek perjanjian, seperti sertipikat tanda bukti hak dalam jual beli dan dipastikan telah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat, 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 penting, itu berarti notaris bertindak tidak hati-hati.<sup>12</sup>

Selain itu, Pasal 48 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain. Penerbitan akta yang tanpa sepengetahuan Pemohon mengindikasikan adanya tindak pidana pemalsuan surat,

---

<sup>12</sup> Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Mengenal para Penghadap*, Lex Renaissance, Vol.2, Vol.3 (Juli 2018), p.425.

sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)<sup>13</sup>, yang berbunyi: “Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.”

Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP menyatakan bahwa, “pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta autentik”. Jika notaris melakukan tindak pidana, maka tentu saja dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana. Perbuatan Notaris melakukan tindak pidana pemalsuan pada akta autentik yang dibuatnya tidak dapat dibenarkan dan pastinya akan merugikan kepentingan pihak mengenai akta autentik, sebab pihak yang terkait atas akta notaris yang merasa hak-haknya dirugikan akibat notaris yang melanggar tindak pidana pemalsuan tentunya berhak untuk melakukan suatu upaya hukum terkait. Pihak yang dirugikan boleh melakukan gugatan ke pengadilan negeri demi memintakan akta autentik untuk dibatalkan.<sup>14</sup>

Dalam praktik, terdapat notaris yang tidak menjalankan profesinya sesuai dengan UUJN dan Kode Etik Notaris sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg. Dalam perkara ini, I Madiyana Herawati selaku Notaris/PPAT di Kota Semarang menjadi terdakwa dalam kasus pemalsuan 4 (empat) Akta Kuasa Menjual atas SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 milik Suratinah. Pokok persoalan adalah Suratinah dan suaminya tidak pernah datang menghadap notaris untuk pembuatan akta tersebut dan tidak pernah menandatangani minuta, melainkan Puput Ariyanto yang datang menghadap dan meminta dibuatkan Akta Kuasa Menjual. Berdasarkan akta-akta tersebut, Puput Ariyanto menjual SHM No.5435

---

<sup>13</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

<sup>14</sup> Ni Made Lalita Sri Devi dan I Ketut Westra, *Akibat Hukum Serta Sanksi Pemalsuan yang Dilakukan Notaris Kepada Penghadap Ketika Pembuatan Akta Otentik*, Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.6, No.2 (Agustus 2021), p.252.

kepada Jauhari Ahmad senilai Rp.1.000.000.000,- dan membalik nama SHM No.5436 menjadi atas namanya kemudian menjualnya kepada Andrian Nugroho seharga Rp.750.000.000,-. Akibat perbuatan tersebut, Suratinah kehilangan hak atas 2 (dua) SHM dan mengalami kerugian sebesar Rp.1.750.000.000,-. Majelis hakim menyatakan Terdakwa I Madiyana Herawati terbukti bersalah melakukan pemalsuan surat autentik berdasarkan Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan dijatuhkan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan, sementara Terdakwa II Fransiska Ely Wulandari dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum di tingkat banding.

Jika notaris mengetahui dan mengizinkan hal tersebut berarti notaris turut terlibat langsung dengan tindak pidana tersebut, Namun, jika notaris tidak mengetahuinya, namun mengizinkan minuta akta dibawa oleh Puput Ariyanto dengan alasan untuk ditandatangani kepada Suratinah dan suaminya, maka hal tersebut merupakan kelalaian daripada notaris tersebut sehingga mengakibatkan terjadinya suatu tindak pidana pemalsuan tanda tangan yang dapat menyeret notaris tersebut juga dalam tindak pidana tersebut. Notaris dapat dihukum pidana apabila seorang notaris dengan sengaja atau tidak sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan para pihak/pihak tertentu yang merugikan pihak lain, maka dapat dijatuhkan tindak pidana. Jika ini dibuktikan di pengadilan, maka notaris akan menerima sanksi hukum.<sup>15</sup>

Berdasarkan isu hukum tersebut, penelitian ini dirasa penting untuk dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pelanggaran pidana yang dilakukan oleh notaris terkait dengan jabatannya sebagai notaris yang membuat akta kuasa menjual yang tidak ditanda tangani oleh pemberi kuasa berikut tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual yang tidak ditanda tangani oleh pemberi kuasa dan analisis hukum hakim dalam menjatuhkan putusan pada perkara No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembuatan akta kuasa menjual notariil yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

---

<sup>15</sup> Mitha Irza Noor El Islam dkk., *Tanggungjawab Notaris atas Akta yang Dibuatnya Ditinjau Berdasarkan Hukum Pidana*, Notarius, Vol.14, No.2 (Desember 2021), p.898.

2. Bagaimana tanggung jawab hukum notaris terkait tindak pidana pemalsuan dalam pembuatan akta kuasa menjual?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap notaris dan akta kuasa menjual yang dibuatnya dalam kaitan dengan tindak pidana pemalsuan pada perkara No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg Jo Putusan Nomor 1209 K/Pid/2022?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Prosedur Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil yang Sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia**

Salah satu produk dari notaris ialah akta autentik, di mana akta autentik tersebut menjadi kebutuhan bagi masyarakat yang melakukan transaksi-transaksi atau kegiatan-kegiatan keperdataan yang memerlukan suatu alat bukti demi menjaga kepentingan masing-masing pihak yang terlibat. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat akan terpenuhinya suatu alat bukti yang kuat dan sempurna demi menjaga hak-hak mereka di kemudian hari membuat jasa notaris makin dicari dan dibutuhkan. Namun yang perlu diperhatikan, baik oleh notaris maupun penghadap atau masyarakat yang menggunakan jasa notaris ialah prosedur-prosedur yang sudah ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta notaris (akta autentik) agar keotentikan dari akta tersebut dapat terpenuhi.

Secara umum prosedur pembuatan akta notaris adalah sebagai berikut:

- a. Konsultasi Awal
- b. Pihak-pihak yang berkepentingan (penghadap) berkonsultasi dengan notaris untuk menjelaskan kebutuhan mereka dan jenis akta yang diperlukan. Notaris memberikan penjelasan mengenai dokumen yang dibutuhkan dan proses selanjutnya.
- c. Penyediaan Dokumen
- d. Pihak-pihak yang berkepentingan menyerahkan dokumen-dokumen yang relevan kepada notaris, seperti kartu identitas, dokumen pendukung, dll..
- e. Penyusunan Draft
- f. Akta notaris menyusun draft akta notaris berdasarkan informasi dari para pihak dan ketentuan hukum yang berlaku. Draft akta notaris harus disusun sesuai dengan anatomi akta, yaitu: kepala akta, badan akta, dan akhir akta.

- g. Pembacaan dan Penandatanganan Akta
- h. Draft akta yang telah disusun dibacakan oleh notaris di hadapan para pihak dan dua orang saksi. Setelah dipastikan isinya dipahami dan disetujui, para pihak menandatangani akta.

Prosedur pembuatan akta autentik notaris mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris<sup>16</sup>, mengenai bentuk dan fungsi akta notaris secara khusus telah diatur di dalam Pasal 38, selanjutnya mengenai bentuk dan sifat akta tersebut dirumuskan sebagai berikut:

- a. Setiap akta terdiri atas:
  - 1) awal akta atau kepala akta;
  - 2) badan akta; dan
  - 3) akhir atau penutup akta.
- b. Awal akta atau kepala akta memuat:
  - 1) judul akta;
  - 2) nomor akta;
  - 3) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - 4) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- c. Badan akta memuat:
  - 1) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - 2) keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - 3) isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - 4) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- d. Akhir atau penutup akta memuat:
  - 1) uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

---

<sup>16</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Tahun 2004 No. 3, TLN No. 5491.

- 2) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
  - 3) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  - 4) uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- e. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”

Ketentuan dalam Pasal 38 UUJN ini merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai akta notaris (akta autentik). Apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara Jo Pasal 1869 KUHPerdara yang merupakan sumber autentisitas akta notaris dan juga sebagai legalitas eksistensi akta notaris. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik dalam tingkat nasional, regional, maupun global.<sup>17</sup>

Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

---

<sup>17</sup> Mia Elvina, *Implikasi Hukum terhadap Akta yang Dibuat oleh Notaris yang Tidak Dibacakan dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama*, LEX Renaissance, Vol.5, No.2 (April 2020), p.441–442.

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik terkait keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.<sup>18</sup> Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada notaris.<sup>19</sup> Oleh karena itu notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya. Pernyataan tersebut hubungan masyarakat dengan notaris adalah layanan jasa produk hukum.

Notaris wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan ke dalam akta. Dalam menuangkan kehendak para pihak dalam suatu akta juga harus berdasarkan persetujuan dan kesepakatan bersama masing-masing pihak yang berkepentingan, sehingga tidak boleh berdasarkan kehendak salah satu pihak saja. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak. Dalam konstruksi hukum kenotariatan, bahwa salah satu tugas jabatan notaris yaitu memformulasikan keinginan/tindakan penghadap/para penghadap ke dalam bentuk akta autentik, dengan tetap memperhatikan aturan hukum yang berlaku, tidak serta merta menuangkan ke dalam akta seluruh kehendak penghadap, karena notaris yang lalai atau bertindak di luar wewenangnya dapat dijatuhi sanksi, baik berupa sanksi pidana, sanksi perdata, maupun sanksi administratif, oleh sebab itu notaris juga dituntut untuk mampu bersikap profesional dalam menjalankan tugas.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2017, p.14.

<sup>19</sup> Mengenai Honorarium ini dicantumkan dalam Pasal 36 UUJN. Pencantuman Honorarium dalam UUJN tidak punya daya paksa untuk Notaris dan untuk para pihak yang membutuhkan jasa Notaris, dan juga tidak ada yang mengawasi jika Notaris mengikuti atau tidak mengikuti ketentuan tersebut, dan dalam keadaan tertentu Notaris wajib untuk tidak meminta atau menerima honorarium.

<sup>20</sup> Mia Elvina, *Implikasi Hukum terhadap Akta yang Dibuat oleh Notaris yang Tidak Dibacakan dan Ditandatangani Secara Bersama-Sama*, p.443.

Kewajiban notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyebutkan, dalam menjalankan jabatannya notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 44 UUJN, yang menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Ketentuan pembacaan dan penandatanganan tersebut adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*). Kemudian, kata di hadapan dalam penandatanganan akta tersebut adalah hadirnya seorang notaris dalam proses peresmian akta (*verlijden*) atau *face to face* sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN tersebut.<sup>21</sup>

Sudah sepatutnya akta notaris memberikan kepastian bahwa suatu 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 pembuktian akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap, dan identitas dari para pihak yang menghadap (*comparanten*), paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris pada akta pejabat/berita acara dan mencatatkan keterangan atau pernyataan.

Harus juga disadari bahwa notaris dan produk aktanya dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Mengingat dalam wilayah hukum privat, negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta autentik, yaitu salah satunya untuk kepentingan pembuktian/alat bukti. Maka,

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

notaris wajib menjaga keluhuran jabatan notaris, jangan sampai hanya karena menjaga kepentingan bisnis agar bisa terus menjadi notaris bank sampai-sampai membuat notaris menyampingkan dan melanggar ketentuan perundang-undangan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, pembuatan Akta Kuasa Menjual atas 4 (empat) SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 yang kesemuanya atas nama Suratinah, dibuat oleh notaris tidak berdasarkan prosedur sebagaimana diamanatkan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, sebab pembuatan Akta Kuasa Menjual dilakukan berdasarkan kehendak sepihak dari Puput Ariyanto selaku penerima kuasa tanpa disetujui oleh pemberi kuasa yaitu Suratinah dan suaminya. Sehingga Akta Kuasa Menjual yang dibuat berdasarkan keadaan tersebut, tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum sebagai alat bukti, bahkan dapat berakibat batal demi hukum, sebab tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 44 UUJN serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf d Kode Etik Notaris.

Sebagaimana berdasarkan teori kepastian hukum, dimana menurut Maria S.W. Sumardjono yang menyatakan bahwa konsep kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Sementara secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”,<sup>22</sup> yang dalam hal ini adalah notaris selaku pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>23</sup> Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan tegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan (*fiat justita et pcreat mundus*/hukum harus ditegakkan meskipun langit akan runtuh).

---

<sup>22</sup> Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, Alumni, Bandung, 2017, p.12.

<sup>23</sup> Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif, *Asas Kepastian Hukum Menurut para Ahli*, Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara, Vol.4, No.2 (Desember 2021), p.61.

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri, termasuk juga jika keterangan tidak benar tersebut berasal dari notaris pembuat akta, maka untuk hal yang demikian notaris dapat dimintakan tanggung jawabnya. Untuk itu, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka jika dibuat berdasarkan keterangan/keadaan yang sebenarnya.

Selanjutnya jika ditinjau berdasarkan teori keadilan, pembuatan Akta Kuasa Menjual atas 4 (empat) SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 yang dibuat oleh notaris tidak berdasarkan prosedur sebagaimana diamanatkan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, tidak memberikan keadilan bagi pemilik tanah, yaitu Suratinah dan suaminya, bahkan telah merugikan bagi mereka, sebab mereka telah kehilangan haknya atas keempat SHM tersebut, yang telah dibuatkan kuasanya secara sepihak oleh Puput Ariyanto tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Suratinah dan suaminya.

Adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Perbuatan notaris yang membuat Akta Kuasa Menjual atas 4 (empat) SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 secara sepihak adalah tidak adil bagi Suratinah dan suaminya, sebab notaris memihak kepentingan sepihak dari Puput Ariyanto semata. Aristoteles menyatakan bahwa ukuran dari keadilan bahwa:<sup>24</sup>

- a. Seseorang tidak melanggar hukum yang berlaku, sehingga keadilan berarti sesuai hukuman atau "*lawful*", yaitu hukum tidak boleh dilanggar dan aturan hukum harus diikuti.

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, p.93.

- b. Seseorang tidak boleh mengambil lebih dari haknya, sehingga keadilan berarti persamaan hak “*equal*”. Dalam hal ini *equality* merupakan proporsi yang benar, titik tengah, atau jarak yang sama antara “terlalu banyak” dengan “terlalu sedikit”.

Dengan demikian, untuk memberikan keadilan bagi Suratinah dan suaminya selaku pihak yang dirugikan, maka Akta Kuasa Menjual atas 4 (empat) SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 tersebut harus dibatalkan agar dapat mengembalikan hak-hak daripada Suratinah dan suaminya.

## **2. Tanggung Jawab Hukum Notaris Terkait Tindak Pidana Pemalsuan dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual**

Dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris bisa saja melakukan kesalahan atau kekeliruan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak dikemudian hari. Terhadap kesalahan atau kekeliruan yang dilakukan oleh notaris dalam memformulasikan akta yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, terhadap yang demikian notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dan dapat dikenakan sanksi perdata. Ancaman sanksi perdata bagi notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kode etik dan UUJN dan mengakibatkan kerugian bagi orang atau pihak yang bersangkutan maka notaris tersebut dapat digugat secara perdata sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.<sup>25</sup>

Jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Pasal 1869 KUHPperdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:<sup>26</sup>

- a. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau
- b. Tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan, atau
- c. Cacat dalam bentuknya

---

<sup>25</sup> Muhammad Tiantanik Citra Mido, *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*, Lentera Hukum, Vol.5, No.1 (April 2018), p.205.

<sup>26</sup> *Ibid.*

Sanksi akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum merupakan sanksi eksternal, yaitu sanksi terhadap notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan terhadap (atau untuk kepentingan) para pihak yang menghadap notaris dan pihak lainnya yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak dilindungi.<sup>27</sup> Maka, pertanggung jawaban secara perdata sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dimintakan terhadap notaris atas pemalsuan yang dilakukan baik oleh salah satu penghadap maupun dilakukan oleh notaris itu sendiri terhadap Akta Kuasa Menjual atas objek SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 tersebut, jika Akta Kuasa Menjual yang dibuat tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Suratinah dan suaminya. Maka, pihak Suratinah dan suaminya yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Akta notaris yang dibuat atas adanya pemalsuan tersebut juga dapat turun gradasinya menjadi akta di bawah tangan dan/atau batal demi hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam hal pertanggungjawaban notaris atas adanya tindakan pemalsuan terhadap akta yang dibuatnya, sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, di mana pada perkara tersebut perbuatan I Madiyana Herawati selaku notaris dinyatakan telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP. Maka I Madiyana Herawati selaku Notaris (Terdakwa) dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan pemalsuan surat autentik” dan majelis hakim menjatuhkannya pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Sementara di tingkat banding ini vonis terhadap Maka I Madiyana Herawati selaku Notaris tetap sama sesuai dengan putusan di tingkat pertama. Artinya secara pidana, I Madiyana Herawati selaku notaris dalam perkara Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana ketentuan Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP. Hal ini membuktikan bahwa I Madiyana Herawati selaku notaris telah mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, p. 211.

Secara praktik, Notaris dalam melaksanakan jabatannya wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan di dalam UUJN.<sup>28</sup> Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kewenangan sesuai dengan Pasal 15 UUJN, melaksanakan kewajiban notaris berdasar Pasal 16 UUJN dan membuat akta autentik (akta notaris) sesuai dengan ketentuan Bab VII UUJN tentang Akta Autentik. Jika notaris melakukan perbuatan tindak pidana tertentu, ia dapat dimintai pertanggungjawaban sebagai pejabat publik, tergantung pada sifat pelanggaran serta hukum yang diakibatkannya.<sup>29</sup> Sepanjang notaris melaksanakan tugas jabatannya sesuai UUJN dan telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, serta akta yang bersangkutan telah pula sesuai dengan kehendak para pihak yang menghadap notaris, maka tuntutan terkait tindak pidana tertentu tidak mungkin untuk dilakukan.<sup>30</sup>

Sanksi pidana merupakan obat terakhir sebagai bentuk pertanggungjawaban dari perbuatan pidana yang dilakukan si pembuat, apabila sanksi atau upaya upaya pada cabang hukum lainnya tidak mempan atau dianggap tidak mempan. Bagi notaris yang melakukan tindak pidana dapat dilakukan pemberhentian oleh menteri dengan alasan notaris telah terbukti bersalah dan dikenakan ancaman pidana penjara, yang diatur dalam Keputusan Menteri Tahun 2003 tentang Kenotariatan Pasal 21 ayat (2) sub b yaitu Notaris terbukti bersalah yang berkaitan langsung dengan jabatannya atau tindak pidana lain dengan ancaman pidana 5 (lima) tahun penjara notaris sebagai pejabat umum juga dapat dikenakan tuntutan pidana, baik berdasarkan pasal-pasal tentang pemalsuan maupun pasal-pasal lain yang berkaitan dengan tugas jabatannya sebagai notaris, bahkan dapat juga dijatuhi hukum pidana penjara asalkan perbuatan pidana yang tertuang dalam pasal-pasal yang dituduhkan.

Akan tetapi untuk menyatakan bahwasanya terdapat suatu kebenaran bahwa seorang notaris melakukan perbuatan tersebut harus tetap melalui proses pembuktian yang dalam sistem pembuktian acara pidana disebut sistem negatif,

---

<sup>28</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, p.101.

<sup>29</sup> Sita Sesaria Anjansari dan Budi Santoso, *Tinjauan terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta*, Jurnal Notarius, Vol.17, No.1 (April 2024), p.517.

<sup>30</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

yaitu suatu sistem pembuktian dengan mencari kebenaran materiil yaitu seorang hakim dalam sistem pembuktian di depan pengadilan agar suatu pidana dapat dijatuhkan harus memenuhi 2 (dua) syarat mutlak yaitu adanya alat bukti yang cukup dan keyakinan hakim.

Disisi lain, pertanggungjawaban secara administratif juga dapat dimintakan terhadap notaris yang bersangkutan mulai dari peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana berdasarkan ketentuan UUJN dan Kode Etik Notaris. Selain itu, pertanggung jawaban secara perdata bagi notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kode etik dan UUJN dan mengakibatkan kerugian bagi orang atau pihak yang bersangkutan maka notaris tersebut dapat digugat secara perdata sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.<sup>31</sup> Pertanggung jawaban secara perdata sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata dapat dimintakan terhadap notaris atas pemalsuan yang dilakukan baik oleh salah satu penghadap maupun dilakukan oleh notaris itu sendiri terhadap Akta Kuasa Menjual atas objek SHM No.5435, SHM No.5436, SHM No.5437 dan SHM No.5438 tersebut, jika Akta Kuasa Menjual yang dibuat tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Suratinah dan suaminya. Maka, pihak Suratinah dan suaminya yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris tersebut.

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, I Madiyana Herawati selaku Notaris dalam perkara Nomor 773/Pid.B/2021/PN Sng telah bertanggung jawab atas perbuatannya. Ini sesuai dengan teori tanggung jawab hukum. Tanggung jawab, artinya yaitu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).<sup>32</sup> Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Muhammad Tiantanik Citra Mido, *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*, p.205.

<sup>32</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, p.334.

<sup>33</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, p.7.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subjek hukum. Subjek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subjek hukum. Subjek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.<sup>34</sup> Tanggung jawab ini termasuk kedalam tanggung jawab karena praduga (*presumption of liability*). Di mana I Madiyahana Herawati selaku Notaris, didakwa dengan ketentuan Pasal 264 ayat ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP, yang dinyatakan bersalah setelah dihadirkan bukti-bukti yang menguatkan dakwaan tersebut.

### **3. Akibat Hukum terhadap Notaris dan Akta Kuasa Menjual yang Dibuatnya dalam Kaitan dengan Tindak Pidana Pemalsuan pada Perkara No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg Jo Putusan Nomor 1209 K/Pid/2022**

Akta notaris merupakan pejabat publik yang bertugas memenuhi tuntutan masyarakat akan akta autentik yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN, namun di sisi lain ia juga memiliki tanggung jawab yang besar untuk menegakkan kewenangannya. Notaris harus bersikap jujur, berhati-hati, mandiri, tidak memihak, dan melindungi kepentingan setiap orang yang terlibat dalam proses pembuatan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN.<sup>35</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 41 UUJN yang menyebutkan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Pasal 44 ayat (5), Pasal 48 ayat (3), Pasal 49 ayat (4) Pasal 50 ayat (5) dan 51 ayat (4) UUJN mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan para pihak dapat meminta ganti rugi terhadap notaris yang bersangkutan.

---

<sup>34</sup> Hans Kelsen, *Pure Theory of Law, (Penerjemah: Raisul Muttaqien) Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, 2014, p.136.

<sup>35</sup> Jenifer Maria, *Pembatalan Akta Notariil oleh Notaris*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol.4, No.4 (November 2020), p.409.

Melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 38, 39 dan 40 yaitu tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan:

Pasal 38 bahwa:

- a. Setiap akta terdiri atas: awal akta atau kepala akta, badan akata, akhir atau penutup akta.
- b. Badan akta memuat : nama lengkap tempat tinggal, tanggal lahir, dll dari para penghadap, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan nama lengkap tempat tinggal, tanggal lahir, dll dari para saksi.
- c. Akhir atau penutup akta memuat: uraian tentang pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan akta dan nama lengkap tempat tinggal, tanggal lahir, dll dari para saksi.
- d. Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 39 bahwa :

- a. Penghadap paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.
- b. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

Pasal 40 menjelaskan bahwa:

Setiap akta dibacakan oleh Notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah atau cakap dalam hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau kebawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Melanggar ketentuan Pasal 44 yaitu:

- a. Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.
- b. Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.
- c. Akta sebagaimana dimaksud di tandatangani oleh penghadap, notaris, saksi dan penerjemah resmi.
- d. Pembacaan atau penerjemah atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Melanggar ketentuan Pasal 48 yaitu:

- a. Isi akta dilarang untuk diubah dengan: diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus atau ditulis tindh.
- b. Perubahan sebagaimana dimaksud dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap saksi dan notaris.

Melanggar ketentuan Pasal 49 yaitu:

- a. Setiap perubahan atas akta harus dibuat di sisi kiri akta
- b. Dalam hal perubahan tidak bisa dibuat disisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan.

Melanggar ketentuan Pasal 50 yaitu:

- a. Jika dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri akta
- b. Pencoretan sebagaimana dimaksud dinyatakan sah setelah diparaf atau di beri tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris
- c. Dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan perubahan itu dilakukan pada sisi kiri akta
- d. Pada penutup setiap akta dinyatakan tentang ada atau tidak adanya perubahan atau pencoretan.

Melanggar ketentuan Pasal 51 yaitu:

Pembetulan sebagaimana dimaksud dilakukan dihadapan penghadap, saksi, dan notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan.

Jadi bisa saja suatu akta dibuat oleh atau dihadapan notaris, akan tetapi akta yang dibuat tersebut hanya bersifat sebagai akta yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, hal ini terjadi apabila akta yang dibuat tersebut tidak memenuhi syarat autentitas suatu akta. Ketika para pihak menghadap notaris, mereka seharusnya sudah memiliki kesepakatan terkait akta yang hendak dibuat dihadapan notaris. Namun jika dalam membuat suatu Akta Kuasa Menjual sebagaimana dalam Perkara Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, tidak dihadiri oleh pihak pemberi kuasa, bahkan tidak ditandatangani oleh pemberi kuasa. Maka Akta Kuasa Menjual tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan UUJN dan Kode Etik Notaris.

Akibat hukum dari batalnya Akta Kuasa Menjual tersebut membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat. Artinya, akibat hukum terhadap akta yang dinyatakan batal mengakibatkan perbuatan hukum yang tertuang dalam akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara para pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUH Perdata menentukan bahwa setiap kebatalan membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat.

Perjanjian yang sah didefinisikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- b. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan
- c. Adanya suatu pokok persoalan tertentu
- d. Sebab yang halal

Kriteria subjektif dan objektif digunakan untuk mengklasifikasikan apa yang diperlukan agar suatu perjanjian dapat mengikat secara hukum. Hal-hal seperti dapat membentuk kontrak dan adanya kesepakatan antara para pihak dianggap sebagai kebutuhan subjektif. Adanya barang terlarang atau topik tertentu merupakan persyaratan objektif. Baik standar subjektif maupun objektif harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah; jika salah satu tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum.<sup>36</sup>

Pada Perkara No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg ini, adanya syarat subjektif yang tidak terpenuhi yaitu tidak adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, sebab tidak hadirnya pemberi kuasa dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut, sehingga telah melanggar ketentuan “adanya kesepakatan antara kedua belah pihak” dalam Pasal 1320 KUHPerdata karena pemberi kuasa selaku pemilik atas sebidang tanah dalam objek kuasa tersebut tidak pernah hadir dan mendatangi akta tersebut dihadapan notaris pembuat akta. Maka dari itu akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh notaris yang bersangkutan seharusnya batal demi hukum.

---

<sup>36</sup> Dedy Mulyana, dkk., *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum*, Jurnal Juris and Society, Vol.1, No.1 (Juni 2021), p.107.

Berdasarkan teori kepastian hukum, Akta Kuasa Menjual yang dinyatakan batal demi hukum dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang merasa dirugikan yaitu dalam hal ini adalah Suratinah dan suaminya yang kehilangan haknya mendapatkan 2 (dua) unit ruko yang menjadi bagiannya dalam kesepakatan yang dibuatnya bersama Puput Ariyanto tersebut.

Suratinah dan suaminya selaku pihak yang dirugikan akibat Akta Kuasa Menjual yang dibuat tidak sesuai dengan UUJN memiliki beberapa opsi untuk mencari kepastian hukum. Pertama, akta tersebut bisa dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik. Kedua, Suratinah dan suaminya dapat meminta ganti rugi dan pertanggungjawaban kepada notaris yang bersangkutan. Ketiga, jika ada indikasi pelanggaran kode etik atau hukum, Suratinah dan suaminya dapat melaporkan notaris tersebut ke Majelis Pengawas Notaris. Keempat, jika ada unsur pidana seperti pemalsuan, pihak yang dirugikan bisa menempuh jalur pidana. Hal ini sebagaimana telah sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN Smg, dimana Notaris I Madiyana Herawati dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan.

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan tegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada. Batas-batas kewenangan seorang notaris dalam pembuatan akta diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, Kode Etik Notaris dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sepanjang seorang Notaris mematuhi dan mentaati aturan-aturan yang terdapat dalam UUJN maupun Kode Etik Notaris maka notaris yang bersangkutan akan aman dari segala tindakan baik pidana maupun perdata.

Sementara berdasarkan teori keadilan, Notaris I Madiyana Herawati yang dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dapat dianggap telah memberikan keadilan bagi pihak-pihak yang dirugikan terutama bagi Suratinah dan suaminya, sebab ia telah dinyatakan bersalah akibat perbuatannya tersebut. Sehingga untuk melengkapi upaya mendapatkan keadilan bagi Suratinah dan suaminya, dapat ditempuh melalui upaya gugatan ganti rugi hingga gugatan pembatalan terhadap Akta Kuasa Menjual tersebut.

Hal ini sejalan dengan pendapat Roscoe Pound yang melihat keadilan dalam hasil-hasil konkret yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Hal ini dapat diperoleh melalui hasil putusan lembaga peradilan yang adil dan berimbang.

### **C. PENUTUP**

1. Prosedur pembuatan akta kuasa menjual notariil harus berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris, terutama Pasal 15, 16, 38, dan 44 UUJN serta Pasal 3 huruf d Kode Etik Notaris, serta berpedoman pada KUHPerdara khususnya Pasal 1792, 1867, dan 1868. Notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, dan penuh tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sumpah jabatan. Pembuatan akta kuasa menjual harus berdasarkan persetujuan dan kesepakatan para pihak, tidak boleh berdasarkan kehendak sepihak.
2. Tanggung jawab hukum notaris terkait tindak pidana pemalsuan dalam pembuatan akta kuasa menjual dapat dikenakan sanksi pidana (Pasal 263, 264, 266, dan 55 KUHP), sanksi administratif berupa pemberhentian tidak hormat jika dijatuhi pidana lebih dari 5 tahun sesuai Pasal 13 Permenkumham No. 61 Tahun 2016, dan sanksi perdata berupa ganti rugi, bunga, dan denda sesuai Pasal 1365 KUHPerdara.
3. Akibat hukum terhadap notaris dalam Putusan No. 773/Pid.B/2021/PN.Smg, I Madiyana Herawati terbukti bersalah melakukan pemalsuan akta kuasa menjual berdasarkan Pasal 264 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan dijatuhi pidana penjara 1 tahun 6 bulan. Karena pidana kurang dari 5 tahun, tidak dikenakan sanksi administratif pemberhentian tidak hormat, namun pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, bunga, dan denda secara perdata. Akta kuasa menjual yang dibuat dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak sesuai UUJN dan Kode Etik Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habib. 2017. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib. 2018. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. (Yogyakarta: UII Press).
- Fuady, Munir. 2010. *Dinamika Teori Hukum*. (Bogor: Ghalia Indonesia).
- HR, Ridwan. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- HS, Salim, dan Erlies Septiana Nurbani. 2016. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Kelsen, Hans. 2014. *Pure Theory of Law, (Penerjemah: Raisul Muttaqien) Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. (Bandung: Nusa Media).
- Manan, Bagir dan Kuntanan Magnar. 2017. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*. (Bandung: Alumni).
- Manan, Bagir. 2014. *Hukum Positif Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press).
- Marwan, M. dan Jimmy P.. 2009. *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*. (Surabaya: Reality Publisher).
- Winanto, Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. (Yogyakarta: Centre for Documentation and Studies of Busines Law (CDSBL)).

### Publikasi

- Afifah, Kunni. *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*. Jurnal Lex Renaissance. Vol.2. No.1 (Januari 2017).
- Anjangsari, Sita Sesaria dan Budi Santoso. *Tinjauan terhadap Pembuatan Melawan Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta*. Jurnal Notarius. Vol.17. No.1 (April 2024).
- Dyani, Vina Akfa. *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*. Lex Renaissance. Vol.2. No.1 (Januari 2017).
- Halilah, Siti dan Mhd. Fakhurrahman Arif. *Asas Kepastian Hukum Menurut para Ahli*. Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara. Vol.4. No.2 (Desember 2021).
- Maria, Jenifer. *Pembatalan Akta Notariil oleh Notaris*. Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan. Vol.4. No.4 (November 2020).
- Mido, Muhammad Tiantanik Citra. *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*. Lentera Hukum. Vol.5. No.1 (April 2018).
- Mulyana, Dedy, dkk.. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum*. Jurnal Juris and Society. Vol.1. No.1 (Juni 2021).

Nindita, Mahatmi dan Edy Lisdiyono. *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pemalsuan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.773/Pid.B/2021/PNSmg)*. Jurnal Akta Notaris. Vol.3. No.2 (Desember 2024).

Ramadanti, Intan. *Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan Prinsip Based On Fault Of Liability (Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan)*. Lex Stricta : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No 2 (Desember 2022).

### **Sumber Lain**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotariatan.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1209 K/Pid/2022.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 773/Pid.B/2021/PN.Smg.