

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA OLEH NOTARIS DI LUAR
WILAYAH JABATAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG JABATAN
NOTARIS**

***LEGAL CONSEQUENCES OF MAKING A DEED BY A NOTARY OUTSIDE
THE AREA OF OFFICE BASED ON THE NOTARY LAW***

Alamsyah R., Ahmad Rustan dan Rudi Iskandar Ichlas

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari

Korespondensi Penulis : alamsyahrusli2000@gmail.com¹,
ahmad.rustan@umkendari.ac.id², rudyfhmk@gmail.com³

Citation Structure Recommendation :

Alamsyah R., Ahmad Rustan dan Rudi Iskandar Ichlas. *Akibat Hukum Pembuatan Akta oleh Notaris di Luar Wilayah Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Negara mendelegasikan kewenangan kepada notaris sebagai pejabat umum guna menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti dengan kekuatan paling kuat dalam proses pembuktian hukum perdata. Notaris dalam menerbitkan akta didasarkan pada kewenangan yang sah meliputi cakupan substansi wewenang mengenai cakupan wilayah berlakunya kewenangan. Meskipun demikian, dalam pelaksanaan tugasnya masih dijumpai kasus Notaris yang melaksanakan kewenangannya di luar batas cakupan jabatannya, yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum serta ketidakpastian bagi berbagai pihak yang berkepentingan. Hal ini menjadi relevan karena keabsahan dan kekuatan tersebut suatu akta bergantung pada kewenangan pejabat yang membuatnya. Penelitian ini bertujuan untuk guna mengkaji implikasi yuridis atas penyusunan akta oleh Notaris yang dilakukan di luar cakupan kewenangan wilayah sebagaimana diatur pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), serta menelaah bentuk pertanggungjawaban hukum yang bisa diberlakukan bagi Notaris yang melanggar ketentuan. Hasil analisis menunjukkan bahwa terkait akta yang dibuat Notaris di luar cakupan kewenangannya tidak memenuhi ketentuan formal yang disyaratkan bagi akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPperdata, sehingga kehilangan sifat keotentikannya serta mempunyai nilai pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan. Dalam perspektif hukum administrasi, keputusan yang dibuat tidak didasarkan pada wewenang yang sah, maka akibat hukumnya Keputusan tersebut menjadi batal demi hukum.

Kata Kunci: Notaris, Akta Autentik, Wilayah Jabatan, Akibat Hukum

ABSTRACT

The state delegates authority to a notary as a public official to prepare authentic deeds that serve as the strongest evidence in the civil law process. Notaries in issuing deeds are based on legitimate authority including the scope of the substance of the authority regarding the scope of the authority's validity. However, in carrying out their duties, cases of Notaries still occur who exercise their authority beyond the scope of their position, which has the potential to cause legal problems and uncertainty for various interested parties. This is relevant because the validity and strength of a deed depend on the authority of the official who made it. This study aims to examine the legal implications of the preparation of deeds by Notaries carried out outside the scope of their territorial authority as regulated in the Notary Law (UUJN), as well as examine the form of legal liability that can be applied to Notaries who violate the provisions. The results of the analysis show that the deeds made by Notaries outside the scope of their authority do not meet the formal requirements required for authentic deeds according to Article 1868 of the Civil Code, so they lose their authenticity and have evidentiary value as private deeds. From an administrative law perspective, if a decision is made that is not based on legitimate authority, the legal consequence is that the decision is null and void.

Keywords: *Notary, Authentic Deed, Territory of Office, Legal Consequences*

A. PENDAHULUAN

Dalam melaksanakan fungsi pemerintahan, pemerintah Indonesia memiliki tanggung jawab untuk membagikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan kepada seluruh warga negara dan pihak-pihak yang memerlukan bantuan, terutama dalam ranah hukum.¹ Profesi Notaris termasuk dalam bidang hukum, sehingga kedudukannya dianggap sebagai profesi yang bernilai luhur serta terhormat. Sebagai profesi di bidang hukum yang memperoleh legitimasi dalam sistem hukum Indonesia, ialah profesi notaris, menjadi seorang Notaris tidak dapat dilakukan sembarangan. Seseorang harus memenuhi persyaratan dan kompetensi khusus, dari segi pengetahuan hukum, keahlian teknis, ataupun integritas moral, sebelum dapat melaksanakan fungsi serta tanggung jawabnya secara resmi.

Notaris ialah pejabat publik yang berwenang dalam menyusun akta autentik, yang pelaksanaannya harus mengikuti ketentuan pada perundang-undangan.²

¹ Eko Budiwono, *Analisis Yuridis Hak dan Kewajiban Warga Negara dalam Perspektif Hukum*, Jurnal Darussalam; Jurnal Pendidikan, Komunikasi Dan Pemikiran Hukum Islam, Vol.16, No.2 (April 2025), p.73–85.

² Martinelli, Imelda, Malvin Jati Kuncara Alam dan Samantha Elizabeth Fitzgerald, *Mengenal Profesi Notaris Melalui Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat*, SERINA UNTAR, Vol.2. No.1 (April 2022), p.1255–62.

Kedudukan ini mencerminkan adanya peran negara dalam menetapkan posisi dan keberadaan seorang Notaris. Karena memperoleh kewenangan dari negara sebagai pejabat umum, Dalam menjalankan kewenangannya, notaris wajib memastikan bahwa semua perbuatan hukum, baik transaksi maupun perjanjian, dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan tugas-tugas ini harus senantiasa berlandaskan asas-asas jabatan notaris dan harus dilaksanakan dengan standar tinggi berupa kepercayaan, kejujuran, ketelitian, independensi, imparialitas, serta perlindungan kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut.³ Notaris memiliki kewajiban melaksanakan fungsi kenegaraan pada ranah pelayanan hukum perdata, dengan orientasi utama mewujudkan kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik. Dengan demikian, eksistensi Notaris pada dasarnya ditujukan untuk melayani kepentingan masyarakat luas serta diarahkan untuk mendukung terwujudnya keteraturan hukum dalam ruang lingkup kehidupan perdata.

Hak dan kuasa yang dibagikan oleh perundang-undangan kepada notaris untuk mengeluarkan sejumlah akta yang sah serta mengimplementasikan sejumlah tugas lain yang terkait dengan jabatannya dikenal sebagai *notary authority* pada bahasa Inggris serta *de notaris autoriteit* pada bahasa Belanda. Menurut "Pasal 15 ayat (1) UUJN, seorang notaris diharuskan membuat sejumlah akta otentik untuk setiap perbuatan hukum, perjanjian, atau penetapan yang diwajibkan ketetapan perundang-undangan dan/atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dituangkan pada bentuk akta otentik". Peraturan ini menegaskan wewenang ini. Saat wewenang ini tidak dipercayakan ataupun dibedakan kepada pejabat ataupun orang lain selaras pada ketetapan perundang-undangan, notaris juga bertugas guna memelihara minuta akta, memastikan keakuratan tanggal pembuatan akta, serta menyediakan grosse, salinan, serta ekstrak akta.⁴

³ Nurwandri, A., E. P. W. Andynie, M. Iqbal, M. Pratiwi dan W. Ramadhani, *Studi tentang Peran Notaris dalam Masyarakat dan Kepentingan Umum*, Jurnal Pusat Studi Pendidikan Rakyat, Vol.3, No.4 (November 2023), p.19–27.

⁴ Nurmawati, Bernadete, Rinaldi Agusta Fahlevie, KMS Herman, Maman Suparman dan Anda Lusia, *Keabsahan Akta Notaris yang Menggunakan Cyber Notary dalam Pembuatan Akta Otentik Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*, Action Research Literate (ALR), Vol.7, No.9 (September 2023), p.1-6

Pada Pasal 17 huruf (a) UUJN, mengatur bahwa: "Notaris dilarang Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya". Berdasarkan ketentuan tersebut menunjukkan bahwasannya Notaris tidak diperkenankan melaksanakan fungsi dan tanggung jawab jabatannya diluar batas wilayah kewenangannya sebagaimana yang ditetapkan pada perundang-undangan;

Notaris merupakan ujung tombak pemerintah dalam program Kemudahan Berusaha, salah satunya adalah memulai usaha. Notaris berperan dalam proses pembentukan badan hukum melalui penerbitan akta otentik. Untuk meningkatkan peringkat kemudahan berusaha di Indonesia, notaris berperan memberikan kemudahan dan kepastian hukum yang merupakan parameter kemudahan berusaha yang harus dilindungi. Sebagai pejabat umum, seorang Notaris mempunyai otoritas guna menghasilkan akta autentik, yang mempunyai fungsi selaku alat bukti tertulis dengan kekuatan hukum paling tinggi dan lengkap. Akta otentik memainkan peran penting pada sejumlah hubungan hukum di masyarakat, termasuk pada bidang bisnis, perbankan, pertanahan, maupun kegiatan sosial lainnya. Seiring dengan meningkatnya kompleksitas kehidupan sosial dan ekonomi, permintaan terhadap akta otentik sebagai bentuk bukti hukum yang sah juga semakin tinggi. Dalam konteks perkembangan zaman, keberadaan akta otentik berkontribusi terhadap terciptanya kepastian hukum di tingkat nasional, regional, hingga global. Akta tersebut memberikan kejelasan mengenai hak serta kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, serta membantu mengurangi potensi terjadinya sengketa dalam beragam transaksi hukum.⁵

Fungsi esensial seorang notaris ialah menyusun akta autentik, yakni dokumen legal yang disusun oleh atau di hadapan pejabat publik serta ada kekuatan pembuktian yang penuh di pengadilan.⁶

Adapun pelaksanaan peran serta tanggung jawab notaris untuk melaksanakan tugasnya berpedoman pada ketentuan yang terdapat di dalam ketentuan Undang-Undang Nomo 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁵ Maridza Puspitasari dan Siti Malikhatun Badriyah, *Pertanggungjawaban Notaris dalam Akta Perjanjian Agar Mempunyai Kepastian Hukum*, NOTARIUS, Vol.17, No.3 (Desember 2024), p.2143–58.

⁶ Ghani, Abwabur Rezeki, Muhammad Firdaus dan Muhammad Al Ansari, *Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik dan Dampaknya terhadap Keabsahan Hukum di Indonesia*, Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory, Vol.3, No.2 (Juni 2025), p.1566–82.

Ketentuan tersebut menegaskan yakni notaris harus bertindak independen, yaitu menjaga netralitas dengan tidak memihak kepada pihak manapun yang melakukan transaksi, sehingga profesi ini dapat disebut sebagai jabatan yang berlandaskan amanah. Di samping itu, notaris berfungsi sebagai fasilitator yang berperan dalam memenuhi dan mengakomodir kepentingan hukum masyarakat, dengan tugas menyusun dan mengesahkan akta hukum secara tertera serta kredibel yang mencerminkan kesepakatan serta hubungan hukum antara pihak yang memintanya. Maka sebabnya, Notaris mempunyai kewajiban untuk memikul tanggung jawab secara penuh setiap tindakan dan akta yang dibuatnya, serta dituntut untuk memiliki kompetensi dan pengetahuan hukum yang mendalam guna menjamin kepastian norma hukum beserta jaminan perlindungan yuridis terhadap masyarakat.⁷

Kedudukan hukum Notaris selaku pejabat publik yang diberi kewenangan oleh pemerintah yang memiliki kapasitas untuk merumuskan dokumen akta otentik, menempatkannya sebagai pemegang jabatan kepercayaan di tengah masyarakat. Kepercayaan tersebut bersumber tidak hanya dari ketentuan peraturan perundang-undangan, namun juga dari pengakuan dan keyakinan masyarakat, sehingga seorang Notaris berkewajiban menjalankan fungsi profesionalnya secara bertanggung jawab, berlandaskan etika hukum, serta menjaga martabat dan kehormatan profesinya. Apabila kepercayaan tersebut dilanggar pada proses pembuatan akta, baik karena kesengajaan ataupun kelalaian maka Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya selaras pada ketentuan hukum yang ada. Dalam praktiknya, posisi Notaris sebagai pejabat publik sering kali membuatnya terlibat dalam proses hukum, baik ketika diminta memberikan keterangan sebagai saksi maupun ketika diposisikan sebagai pihak yang diduga melakukan pelanggaran (tersangka).⁸

⁷ Indra Sakti, *Peran dan Fungsi Notaris dalam Melakukan Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, PETITA, Vol.3, No.1 (Juni 2021), p.149–63.

⁸ Edwar, Faisal A. Rani dan Dahlan Ali, *Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum Ditinjau dari Konsep Equality Before The Law*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol.49, No.1 (Februari 2019), p.187.

Alamsyah R., Ahmad Rustan dan Rudi Iskandar Ichlas
Akibat Hukum Pembuatan Akta oleh Notaris di Luar Wilayah Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris

Notaris hanya diperbolehkan mempunyai satu domisili dalam wilayah administrasi satu kota/kabupaten, dengan cakupan kewenangan jabatannya mencakup semua provinsi tempat domisili tersebut berada.⁹ Berdasarkan ketentuan "Pasal 17 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)", dinyatakan yakni "Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya".

Seseorang notaris hanya mempunyai otoritas untuk melaksanakan tugas jabatannya hanya dalam batas wilayah kedudukannya, termasuk dalam hal pembuatan akta. Artinya, batas wilayah jabatan notaris sudah ditetapkan pada seluruh wilayah kabupaten/kota dalam satu provinsi, sehingga pembuatan akta hanya sah apabila dilakukan dalam wilayah tersebut. Dalam praktiknya, akta jaminan fidusia dalam perjanjian kredit kendaraan yang di buat oleh notaris tidak sesuai dengan wilayah jabatannya diantaranya adalah "Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor: W27. 00063443.AH.05.01 Tahun 2025" yang diterbitkan oleh notaris yang ada di Jawa Barat dimana obyek jaminan benda di Kota Kendari Sulawesi Tenggara. Sesuai dengan latar belakang, Penelitian ini dimaksudkan guna mengkaji pokok permasalahan yang dirumuskan Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: Bagaimana Akibat hukum terhadap akta yang di buat oleh notaris diluar dari wilayah kerja jabatan?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yakni suatu metode analisis yang dimaksudkan guna mengidentifikasi norma hukum, asas hukum, serta pandangan doktrinal yang dapat dijadikan dasar dalam menjawab permasalahan hukum yang timbul. Pendekatan hukum normatif kerap pula disebut sebagai penelitian hukum doktrinal, karena objek kajiannya berpusat pada norma hukum tertulis yang berasal dari perundang-undangan serta doktrin hukum yang terkait pada kewenangan jabatan notaris.¹⁰ Penelitian ini menerapkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan mengkaji "UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris",

⁹ Annisa Fitria, *Aspek Hukum Akta Notaris yang Dibuat di Luar Wilayah Jabatan Notaris*, Lex Journalica, Vol.18, No.1 (April 2021), p.1–12.

¹⁰ Faisal Abdaud, *Menguak Realitas Pertanggungjawaban Pidana dalam Kasus Kecelakaan Lalu Lintas yang Mengakibatkan Korban Meninggal Dunia*, Jurnal Ilmu Manajemen Sosial Humaniora (JIMSH), Vol.5, No.1 (Februari 2023), p.17–26.

khususnya "Pasal 17 yang mengatur larangan bagi notaris untuk menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya", serta pendekatan kasus (*case approuce*) dengan mengkaji Putusan PN Semarang No. 515/Pdt.G/2023/PN Smg selaku gambaran konkrit permasalahan hukum dalam praktik. Data yang diterapkan pada studi ini didapat dari beragam sumber kepustakaan, seperti literatur hukum, jurnal ilmiah, serta ketentuan perundang-undangan yang mempunyai hubungan dengan tema penelitian.¹¹

B. PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Terhadap Akta yang i Buat leh Notaris Diluar dari Wilayah Kerja Jabatan

Menjadi seorang Notaris berarti memegang peranan krusial dalam menjamin adanya perlindungan serta kejelasan hukum bagi sejumlah pihak yang memanfaatkan layanan diberikan. Notaris memegang posisi yang sangat penting dalam memberikan layanan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Peran utamanya meliputi penyusunan dokumen hukum tertulis yang memiliki keabsahan serta pemberian nasihat hukum yang tetap mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Kualitas pelayanan yang diberikan oleh notaris akan berpengaruh langsung terhadap tingkat kepuasan masyarakat, yang pada akhirnya menentukan kadar kepercayaan publik terhadap profesi kenotariatan.¹² Aspek kepastian hukum mempunyai peranan yang sangat mendasar dalam praktik kenotariatan, karena akta yang dikeluarkan notaris ialah akta hukum yang ada kekuatan pembuktian yang kompleks. Hal ini dikarenakan akta terkait dibuat pada bentuk akta kredibel, yang secara hukum sangat kuat dan mengikat secara hukum baik formil maupun materiil. Akta resmi yang dikeluarkan oleh pejabat notaris tidak hanya memenuhi formalitas administratif tetapi juga secara substansial memenuhi kaidah dan prosedur kenotariatan yang benar serta berpedoman pada sistem norma hukum yang berlaku.

¹¹ Rustan, Ahmad, Ju-Lan Hsieh dan Wahyudi Umar, *Maladministration on Mining Business Licenses: Case Study 'Mining Business License Production Operation PT. Aneka Tambang, Tbk.*, Varia Justicia, Vol.17, No.3 (Desember 2021), p.246–57.

¹² D. M. Saragih dan A. Silviana, *Peran Notaris dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan pada Masyarakat*, NOTARIUS, Vol.17. No.1 (April 2024), p.111–26.

Dengan kata lain, masyarakat yang mempercayakan urusan hukumnya kepada Notaris mendapatkan perlindungan hukum dan rasa aman dan terlindungi karena terdapat jaminan bahwa akta tersebut sudah melalui proses verifikasi dan validasi hukum yang ketat, sehingga mempunyai legitimasi pembuktian yang diakui dalam sistem hukum. Dalam praktiknya, masyarakat menaruh kepercayaan kepada notaris yang berkedudukan di suatu wilayah untuk memberikan pendampingan hukum guna mengantisipasi terjadinya permasalahan dalam proses pembuatan akta otentik.¹³ Dalam konteks ini, pejabat notaris harus menjaga standar profesionalisme dan integritas etika yang melekat pada profesinya, dan pemahaman yang mendalam tentang hukum kenotariatan agar dapat menjalankan tugasnya secara optimal serta memberi perlindungan hukum yang maksimal kepada pihak yang mempunyai kepentingan.

Suatu akta yang dibuat notaris bisa dinyatakan mempunyai kecacatan yuridis bila tidak memenuhi unsur-unsur kekuatan pembuktian, baik dalam dimensi formal ataupun material, serta tidak selaras dengan ketentuan perundang-undangan. Akibat dari kondisi tersebut, akta kehilangan sifat keotentikannya serta hanya dipandang sebagai dokumen yang kedudukannya setara dengan akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya turut menurun. Dasar hukum autentik suatu akta diatur pada Pasal 1868 KUHPdata, yakni "memastikan akta autentik yakni dokumen hukum yang dikeluarkan oleh ataupun di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta disusun sesuai dengan bentuk dan prosedur yang diputuskan oleh perundang-undangan". Akta otentik tetap diakui keabsahannya selama tidak dibuktikan adanya cacat hukum dan tidak terdapat pihak yang menggugat keotentikannya, sehingga akta tersebut dianggap sah dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.¹⁴

Berlandaskan ketentuan terkait, supaya akta diakui sebagai akta autentik, beberapa unsur pokok harus dipenuhi, yakni: 1) akta disusun dengan mengikuti bentuk yang telah diatur secara normatif di dalam ketentuan perundang-undangan;

¹³ S. Melinda dan G. Djajaputra, *Pembuatan Akta Notaris di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Syntax Literate, Vol.6, No.7 (2021), p.3522–41.

¹⁴ Khasanah, Chintya Ainun, Adiyatma Yusuf Satoto dan Muhammad Harits Anwar, *Akibat Hukum Notaris yang Melakukan Penandatngannya Akta di Luar Wilayah Jabatan Notaris*, Jurnal Education and Development, Vol.11, No.2 (Mei 2023), p.378–83.

2) dikeluarkan oleh ataupun di hadapan pejabat publik yang ada wewenang secara hukum; serta 3.) penyusunannya dilakukan dalam wilayah yurisdiksi tempat pejabat yang bersangkutan melaksanakan tugas jabatannya.¹⁵

Dalam praktiknya, pembuatan akta jaminan fidusia kerap dilakukan oleh Notaris di luar cakupan kewenangannya diantaranya akta jaminan fidusia Nomor: 1397 tertanggal 13 Juni 2025 serta Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor: W27.00063443.AH.05.01 Tahun 2025 yang objeknya masing-masing ada di Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara yang justru diterbitkan oleh Notaris yang berkedudukan di Jawa Barat. Demikian halnya dengan Putusan PN Semarang Nomor 515/Pdt.G/2023/PN Smg. Objek jaminan fidusia berada di Kota Semarang (Jawa Tengah) akan tetapi akta jaminan fidusia diterbitkan Notaris yang berkedudukan di Bekasi (Jawa Barat). Dalam Putusan PN Nomor 515/Pdt.G/2023/PN Smg. Hakim membatalkan akta jaminan fidusia tersebut dengan pertimbangan: Pertama, "Akta Jaminan Fidusia serta Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W13.00387913.AH.05.01 Tahun 2022 tanggal 17 Juni 2022" yang dibuat antara Penggugat I sebagai "pemberi fidusia" dengan Tergugat I sebagai "penerima fidusia" dinyatakan "tidak sah" serta "batal demi hukum". Kedua, hakim juga menilai bahwa Tergugat IV telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, karena menyusun Akta Jaminan Fidusia di luar yurisdiksi kewenangannya, serta para penggugat sama sekali tidak pernah hadir ataupun melakukan pertemuan langsung dengan Tergugat IV selaku notaris dalam rangka penyusunan maupun penandatanganan akta dimaksud. Tindakan Tergugat IV tersebut secara nyata melanggar ketentuan "Pasal 17 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)", yang secara tegas melarang "Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya". Dalam perkara ini, Tergugat IV yang berada di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, telah membuat Akta Jaminan Fidusia yang objek serta para pihaknya berada di Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dan bahkan sertifikat fidusianya terdaftar di wilayah hukum di luar provinsi domisili notaris tersebut.

¹⁵ Agus Toni Purnayasa, *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*, Acta Comitatus, Vol.3. No.3 (2018), p.395-409.

Alamsyah R., Ahmad Rustan dan Rudi Iskandar Ichlas
Akibat Hukum Pembuatan Akta oleh Notaris di Luar Wilayah Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris

Berdasarkan uraian fakta tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwasannya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat IV itu memenuhi syarat perbuatan yang melanggar hukum, sehingga permohonan atau petitum penggugat dianggap beralasan secara hukum dan layak untuk dikabulkan. Dalam perkara pada Putusan PN Semarang No. 515/Pdt.G/2023/PN Smg menjadi contoh nyata bagaimana pelanggaran ketentuan ini dapat menimbulkan sengketa hukum. Dalam kasus tersebut, seorang notaris yang berkedudukan di luar wilayah Provinsi Jawa Tengah membuat akta jaminan fidusia, padahal objek jaminan dan para pihak yang terlibat berada di Kota Semarang. Majelis hakim kemudian menilai bahwa tindakan tersebut bertolak belakang dengan Pasal 17 UUJN, sehingga akta yang dibuat berubah atau menurun tingkat keotentikannya. Melainkan hanya memperoleh kedudukan hukum sebagai akta dibawah tangan.

Akta yang disusun serta ditandatangani notaris di luar batas yurisdiksi kewenangan jabatannya dinilai tidak memiliki legitimasi atau kekuatan hukum yang sah, kecuali dalam kondisi tertentu yang bersifat darurat, yang meliputi keadaan-keadaan khusus sebagai pengecualian terhadap ketentuan umum tersebut sebagai berikut:

- a. Dalam keadaan di mana seseorang berada dalam kondisi kritis atau sekarat dan mendekati ajalnya;
- b. Saat menghadapi situasi berbahaya, seperti kecelakaan atau ketika kapal berada di ambang karam;
- c. Ketika terjadi peperangan, kerusuhan, atau keadaan serupa lainnya. Apabila muncul situasi darurat yang tidak dapat diperkirakan secara objektif oleh seorang Notaris dan tidak mungkin dihindari dengan cara apa pun, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai keadaan memaksa (*force majeure*). Dalam kondisi demikian, Notaris tidak dapat dinilai bersalah dan seharusnya dibebaskan dari segala bentuk tanggung jawab hukum.

Pemahaman yang komprehensif mengenai kekuatan hukum serta akibat yang timbul dari dokumen autentik yang disusun oleh notaris mempunyai urgensi yang tinggi dalam menjaga kredibilitas dan kepercayaan public terhadap keabsahan dan integritas proses penyusunan akta. Beberapa hal penting yang wajib diperhatikan yakni:

- 1) Daya Pembuktian Yuridis Akta Yang Dikeluarkan Oleh Notaris: Akta yang dikeluarkan notaris ada kekuatan pembuktian yang signifikan dan memegang keaslian selaku instrument hukum yang sah apabila sudah mencukupi seluruh ketentuan yang diatur pada UU, khususnya dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Daya pembuktiannya mencakup aspek lahiriah, formal, dan materiil, yang berfungsi untuk menjamin keabsahan serta kepastian atas isi perjanjian yang dituangkan di dalam akta tersebut.
- 2) Cacat Yuridis dan Penurunan Kekuatan Pembuktian: Apabila akta Notaris tidak sesuai dengan syarat-syarat yang sudah diputuskan, maka akta tersebut dapat dinyatakan cacat secara hukum. Kondisi ini dapat menyebabkan menurunnya kekuatan pembuktian akta, bahkan bisa menjadikannya hanya mempunyai kedudukan selaku akta dibuat di bawah tangan yang ada kekuatan hukum bergantung pada tingkat pelanggaran ketentuan yang ada.
- 3) Tanggung Jawab Hukum Pejabat Notaris: Seorang notaris yang melaksanakan pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur UUNJ ataupun Kode Etik Profesi Notaris bisa dikenai berbagai bentuk pertanggungjawaban hukum. Jenis sanksi yang dapat dijatuhkan meliputi sanksi dalam ranah perdata, administratif, maupun pidana, yang penerapannya disesuaikan dengan derajat kesalahan serta tingkat pelanggaran yang dilakukan oleh yang bersangkutan.
- 4) Ruang Lingkup Kewenangan Serta Batasan Fungsional Notaris: Setiap pejabat notaris memiliki batas yurisdiksi jabatan yang sudah ditentukan secara hukum, dan tidak diperkenankan melaksanakan fungsi kenotariatan di luar area kewenangannya tanpa dasar atau alasan yang sah secara yuridis. Penyimpangan dari ketentuan ini menyebabkan berkurangnya kekuatan hukum akta yang dibuat serta menimbulkan sanksi hukum bagi Notaris yang bersangkutan.
- 5) Pertanggungjawaban Notaris: Tanggung jawab seorang Notaris mencakup aspek etika profesi, hukum perdata, serta hukum pidana. Klasifikasi sanksi yang bisa dikenakan meliputi peringatan, pemberhentian, hingga tuntutan ganti rugi apabila terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

- 6) Kewenangan Notaris: Kewenangan seorang Notaris dibatasi oleh wilayah kerja serta jenis akta yang diizinkan untuk dibuat. Penyusunan akta oleh Notaris yang dilakukan di luar ruang lingkup wilayah kewenangannya atau melebihi batas jabatan yang telah ditentukan dapat menyebabkan akta tersebut tidak lagi memiliki keotentikan, serta menimbulkan konsekuensi hukum bagi Notaris tersebut.¹⁶

Terdapat dua Sanksi dalam UUJN sebagai berikut:

- 1) Sanksi Perdata, dikenai pada Notaris yang tidak mematuhi ketentuan tentang kewajiban serta larangan sebagaimana tercantum pada Pasal 16 ayat (1), serta Pasal 41 yang mengacu pada Pasal 38, 39, 40, dan Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 UUJN, dapat dikenakan sanksi hukum. Bentuk sanksi tersebut dapat berupa pembayaran biaya pengganti, kompensasi atas kerugian, serta bunga sebagai akibat hukum bila akta yang diterbitkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Pihak yang merasakan kerugian mempunyai hak untuk menyampaikan gugatan terhadap Notaris, namun sebelum sanksi tersebut dijatuhkan, wajib terlebih dahulu diperlihatkan adanya unsur kerugian yang nyata sebagai berikut: a.) kerugian nyata yang diderita pihak terkait; b.) hubungan sebab akibat antara kerugian tersebut dengan tindakan melanggar hukum yang dilakukan; dan c.) adanya kesalahan atau kelalaian dari Notaris yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan demikian, tanggung jawab perdata baru bisa dibebankan pada Notaris jika unsur-unsur tersebut terpenuhi secara sah menurut hukum.¹⁷
- 2) Sanksi Administratif, Di samping sanksi perdata, Notaris juga bisa dikenakan sanksi administratif bila melanggar ketentuan jabatan. Bentuk sanksi administratif mencakup “teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat hingga tidak hormat”.

¹⁶ Darasati Damarani Sudomo, Wira Franciska dan Amelia Nur Widyanti, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Diluar Wilayah Kerjanya Terait Akibat Hukum Atas Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Vol.2, No.12 (Desember 2023), p.5251–60.

¹⁷ Fahim Muhammad Rizky dan Aminah, *Akibat Hukum terhadap Notaris yang Membuat Akta Diluar Wilayah Jabatan Notaris Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, Vol.5, No.1 (Januari-Juni 2023), p.505–12.

Penegakan dan pengawasan pada pelaksanaan sanksi administratif terkait dilaksanakan Majelis Pengawas Notaris, yang berwenang memastikan supaya tiap Notaris menjalankan jabatannya selaras pada peraturan perundang-undangan yang ada.¹⁸

Karena ketentuan mengenai sanksi pidana tidak diatur secara eksplisit pada UUJN, penerapan sanksi pidana bagi notaris hanya bisa dikenakan bila dalam menjalankan tugasnya terbukti mencukupi berbagai unsur tindak pidana sebagaimana diatur pada KUHP. Dengan kata lain, pertanggungjawaban pidana bagi notaris tidak bersumber dari UUJN, melainkan dari ketentuan hukum pidana umum apabila perbuatan yang dilaksanakan mengandung sejumlah unsur tindak pidana tertentu sebagaimana dimaksud dalam KUHP.¹⁹

Untuk mencegah timbulnya konsekuensi hukum yang bisa membuat rugi, para pihak yang terlibat pada suatu transaksi hukum perlu memastikan bahwasannya akta yang digunakan disusun oleh Notaris yang mempunyai wewenang sah sesuai dengan wilayah jabatannya. Selain itu, pemerintah bersama organisasi profesi Notaris, seperti Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I), memiliki tanggung jawab penting dalam memperkuat sistem pengawasan terhadap praktik kenotariatan guna mencegah terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Peningkatan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya memeriksa keabsahan akta Notaris juga menjadi langkah preventif yang efektif untuk meminimalkan potensi sengketa atau risiko hukum bagi berbagai pihak yang membuat perjanjian. Bila suatu akta Notaris dikeluarkan di luar cakupan kewenangan hukum Notaris yang bersangkutan, maka akta tersebut dapat kehilangan keotentikannya, bahkan berpotensi batal demi hukum. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian untuk para pihak yang memakai akta tersebut pada transaksi hukum.²⁰

¹⁸ Amir Machmud dan Muktar Muktar, *Aspek Hukum Akta Notaris yang Dibuat di Luar Wilayah Jabatan Notaris*, Jurnal Justice Aswaja, Vol.1, No.1 (Juni 2022), p.21–34.

¹⁹ Marcelina Siti Nabila dan Pieter E. Latumeten, *Penerapan Sanksi Administratif terhadap Notaris yang Melakukan Pelanggaran terhadap Jabatannya (Studi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No . 235 / G / 2019 / PTUN . KT)*, UNES Law Review, Vol.6, No.2 (Desember 2023), p.5274–82.

²⁰ Wahyu Melati Purnama Sari, *Keabsahan Akta Notaris yang Dibuat di Luar Wilayah Jabatan: Kajian Yuridis terhadap Akibat Hukumnya bagi Para Pihak*, Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum, Vol.5, No.1 (Maret 2025), p.73–79.

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, serta Putusan PN Semarang Nomor 515/Pdt.G/2023/PN Smg, dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta oleh Notaris di luar daerah kekuasaannya merupakan pelanggaran terhadap Pasal 17 huruf a UUJN. Akibat yuridis dari perbuatan tersebut adalah hilangnya autentisitas akta sehingga hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata. Dalam prespektif hukum Administrasi, akta yang dibuat tanpa kewenangan yang sah dianggap batal demi hukum sebab tidak memenuhi persyaratan legalitas formil. Notaris yang melanggar tersebut bisa dikenakan pertanggungjawaban hukum, baik berupa sanksi perdata, administratif, mencakup pidana, sesuai dengan tingkat kesalahan serta akibat yang ditimbulkan. Sanksi perdata meliputi kewajiban mengganti biaya, kerugian, dan bunga; sanksi administratif berupa peringatan sampai dengan pemberhentian; sedangkan sanksi pidana hanya dapat diterapkan apabila terbukti mencukupi sejumlah unsur perbuatan pidana sebagaimana diatur pada KUHP. Dengan demikian, pembatasan wilayah jabatan merupakan batasan hukum yang wajib dijaga untuk menjamin keabsahan akta serta kepastian hukum bagi para pihak. Menjalankan jabatan di luar kewenangan yang sah tidak hanya berpotensi menimbulkan ketidakpastian dan kerugian hukum, tetapi juga dapat menurunkan kepercayaan masyarakat pada profesi notaris, sehingga diperlukan pengawasan serta penegakan prinsip-prinsip profesionalisme, integritas, serta tanggung jawab hukum yang efektif oleh tiap Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

- Abdaud, Faisal. *Menguak Realitas Pertanggungjawaban Pidana dalam Kasus Kecelakaan Lalu Lintas yang Mengakibatkan Korban Meninggal Dunia*. Jurnal Ilmu Manajemen Sosial Humaniora (JIMSH). Vol.5. No.1 (Februari 2023).
- Budiywono, Eko. *Analisis Yuridis Hak dan Kewajiban Warga Negara dalam Perspektif Hukum*. Jurnal Darussalam; Jurnal Pendidikan, Komunikasi Dan Pemikiran Hukum Islam. Vol.16. No.2 (April 2025).
- Edwar, Faisal A. Rani dan Dahlan Ali. *Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum Ditinjau dari Konsep Equality Before The Law*. Jurnal Hukum & Pembangunan. Vol.49. No.1 (Februari 2019).
- Fitria, Annisa. *Aspek Hukum Akta Notaris yang Dibuat di Luar Wilayah Jabatan Notaris*. Lex Jurnalica. Vol.18. No.1 (April 2021).
- Ghani, Abwabur Rezeki, Muhammad Firdaus dan Muhammad Al Ansari. *Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik dan Dampaknya terhadap Keabsahan Hukum di Indonesia*. Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory. Vol.3. No.2 (Juni 2025).
- Khasanah, Chintya Ainun, Adiyatma Yusuf Satoto dan Muhammad Harits Anwar. *Akibat Hukum Notaris yang Melakukan Penandatngannya Akta di Luar Wilayah Jabatan Notaris*. Jurnal Education and Development. Vol.11. No.2 (Mei 2023).
- Machmud, Amir dan Muktar Muktar. *Aspek Hukum Akta Notaris yang Dibuat di Luar Wilayah Jabatan Notaris*. Jurnal Justice Aswaja. Vol.1. No.1 (Juni 2022).
- Martinelli, Imelda, Malvin Jati Kuncara Alam dan Samantha Elizabeth Fitzgerald. *Mengenal Profesi Notaris Melalui Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat*. SERINA UNTAR. Vol.2. No.1 (April 2022).
- Melinda, Sendy dan Gunawan Djajaputra. *Pembuatan Akta Notaris di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Syntax Literate. Vol.6. No.7 (2021).
- Nurmawati, Bernadete, Rinaldi Agusta Fahlevie, KMS Herman, Maman Suparman dan Anda Lusua. *Keabsahan Akta Notaris yang Menggunakan Cyber Notary dalam Pembuatan Akta Otentik Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*. Action Research Literate (ALR). Vol.7. No.9 (September 2023).
- Nabila, Marcelina Siti dan Pieter E. Latumeten. *Penerapan Sanksi Administratif terhadap Notaris yang Melakukan Pelanggaran terhadap Jabatannya (Studi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No . 235 / G / 2019 / PTUN . KT)*. UNES Law Review. Vol.6. No.2 (Desember 2023).
- Nurwandri, A., E. P. W. Andynie, M. Iqbal, M. Pratiwi dan W. Ramadhani. *Studi tentang Peran Notaris dalam Masyarakat dan Kepentingan Umum*. Jurnal Pusat Studi Pendidikan Rakyat. Vol.3. No.4 (November 2023).
- Purnayasa, Agus Toni. *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*. Acta Comitatus. Vol.3. No.3 (2018).

Alamsyah R., Ahmad Rustan dan Rudi Iskandar Ichlas
Akibat Hukum Pembuatan Akta oleh Notaris di Luar Wilayah Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris

- Puspitasari, Maridza dan Siti Malikhatun Badriyah. *Pertanggungjawaban Notaris dalam Akta Perjanjian Agar Mempunyai Kepastian Hukum*. NOTARIUS. Vol.17. No.3 (Desember 2024).
- Rustan, Ahmad, Ju-Lan Hsieh dan Wahyudi Umar. *Maladministration on Mining Business Licenses: Case Study 'Mining Business License Production Operation PT. Aneka Tambang, Tbk.*. Varia Justicia. Vol.17. No.3 (Desember 2021).
- Rizky, Fahim Muhammad dan Aminah. *Akibat Hukum terhadap Notaris yang Membuat Akta Diluar Wilayah Jabatan Notaris Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam. Vol.5. No.1 (Januari-Juni 2023).
- Sudomo, Darasati Damarani, Wira Franciska dan Amelia Nur Widyanti. *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Diluar Wilayah Kerjanya Terait Akibat Hukum Atas Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*. SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah. Vol.2. No.12 (Desember 2023).
- Sakti, Indra. *Peran dan Fungsi Notaris dalam Melakukan Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. PETITA. Vol.3. No.1 (Juni 2021).
- Saragih, D. M. dan A. Silviana. *Peran Notaris dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan pada Masyarakat*, NOTARIUS. Vol.17. No.1 (April 2024).
- Sari, Wahyu Melati Purnama. *Keabsahan Akta Notaris yang Dibuat di Luar Wilayah Jabatan: Kajian Yuridis terhadap Akibat Hukumnya bagi Para Pihak*. Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum. Vol.5. No.1 (Maret 2025).

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 515/Pdt.G/2023/PN Smg..