

TANGGUNG JAWAB NOTARIS PADA AKTA YANG CACAT HUKUM¹

Oleh :

Exel Imanuel Oktaviano Suawah²

Doortje D. Turangan³

Dientje Rumimpunu⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap akta yang cacat hukum dan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul bagi para pihak dan Notaris apabila akta yang dibuat cacat hukum. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Pengaturan mengenai tanggung jawab dan hak notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum pada dasarnya menegaskan bahwa notaris wajib menjalankan tugasnya dengan kehati-hatian, ketelitian, serta berpegang pada UUJN dan Kode Etik Notaris. Cacat formil maupun materiil muncul ketika notaris tidak memenuhi prosedur dan ketentuan hukum, sehingga mengurangi kekuatan pembuktian akta dan menimbulkan konsekuensi bagi para pihak. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris tidak hanya bersifat teknis-administratif, tetapi juga melekat sebagai bentuk pertanggungjawaban profesi untuk menjaga kepastian dan perlindungan hukum. 2. Akta yang terbukti mengandung cacat hukum menimbulkan akibat serius bagi para pihak maupun notaris, baik dalam ranah perdata, pidana, maupun etik-administratif. Para pihak dapat mengalami kerugian dan kedudukan hukumnya menjadi tidak pasti, sementara notaris dapat dikenakan sanksi, mulai dari tuntutan ganti rugi, pertanggungjawaban pidana, hingga sanksi organisasi oleh Majelis Pengawas. Dengan demikian, kualitas dan keabsahan akta merupakan faktor penting dalam menjamin keamanan transaksi dan kepercayaan publik terhadap lembaga kenotariatan.

Kata Kunci : *tanggung jawab notaris, akta yang cacat hukum*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagai negara hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

1945, menempatkan hukum pada posisi yang paling tinggi (supremasi hukum). Implikasi dari prinsip ini adalah bahwa setiap tindakan hukum, baik oleh warga negara maupun penyelenggara negara, harus dilandasi oleh hukum dan menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.⁵ Dalam konteks lalu lintas hukum perdata, kebutuhan akan instrumentum (akta) yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna menjadi suatu keniscayaan. Di sinilah posisi Notaris, sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik, memegang peran yang sentral dan strategis dalam mewujudkan kepastian hukum tersebut.

Keberadaan Notaris secara konstitusional juga dapat ditelusuri dari Pasal 24 ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya. Notaris, meskipun bukan pelaksana kekuasaan kehakiman, merupakan *officium publicum* (pejabat umum) yang fungsinya bersinggungan langsung dengan proses peradilan. Akta yang dibuatnya merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh di pengadilan, sehingga integritas dan keabsahan akta notariil menjadi fondasi bagi penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang efektif dan dapat diandalkan.⁶

Landasan hukum formal bagi profesi Notaris di Indonesia primarily diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN).⁷ UUJN ini merupakan *lex specialis* yang mengatur secara komprehensif mengenai persyaratan, pengangkatan, hak, kewajiban, wewenang, serta tanggung jawab seorang Notaris. UUJN menegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.

Sebagai akta autentik, akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, dan berlaku sebagai alat bukti luar biasa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyatakan bahwa suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta

⁵ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi & Konstitusionalisme Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 57.

⁶ Ibid., hlm. 239.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010788

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

itu dibuat.⁸ Konsekuensi dari kekuatan pembuktian yang sempurna ini adalah beban tanggung jawab yang sangat besar yang harus dipikul oleh Notaris atas setiap akta yang diatannya.

Tanggung jawab Notaris bersifat multi-dimensional, meliputi tanggung jawab administrasi, perdata, pidana, dan kode etik. Pasal 16 UUNJ secara tegas mengatur kewajiban Notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak memihak, dan menjaga rahasia jabatan. Selanjutnya, Pasal 17 UUNJ mewajibkan Notaris untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, kecuali bertentangan dengan undang-undang, agama, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁹ Setiap penyimpangan dari kewajiban ini dapat mengakibatkan akta yang dihasilkan mengandung cacat hukum.

Cacat hukum pada suatu akta notariil dapat berupa cacat formil dan cacat materiil. Cacat formil berkaitan dengan tata cara pembuatan akta yang tidak memenuhi ketentuan prosedural yang diatur UUNJ, seperti kesalahan dalam pemenuhan identitas para pihak, tidak dihadiri oleh minimal dua orang saksi, tidak dibacakannya akta di hadapan para pihak dan saksi, atau kesalahan dalam penomoran dan penyimpanan minuta akta.¹⁰ Cacat formil ini dapat mengakibatkan akta yang dibuat bukan lagi merupakan akta autentik, melainkan turun derajat menjadi akta di bawah tangan, sehingga kehilangan kekuatan pembuktian sempurna. Notaris dapat dimintai tanggung jawab jika terbukti melanggar prosedur formal, melakukan kelalaian berat, atau beritikad tidak baik. Namun, bila cacat akta terjadi akibat kesalahan para pihak yang memberikan keterangan palsu, tanggung jawab dapat dialihkan.¹¹

Sementara itu, cacat materiil menyangkut substansi atau isi dari akta tersebut. Cacat ini terjadi ketika muatan akta bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum. Contohnya adalah akta yang dibuat berdasarkan paksaan, penipuan (*dwaling*), atau kekeliruan (*error*) para pihak; akta yang objeknya adalah benda atau perbuatan hukum yang dilarang; atau akta yang

dibuat untuk melindungi transaksi yang bersifat fiktif. Cacat materiil merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1320 BW tentang syarat-syarat sahnyanya perjanjian, khususnya mengenai causa yang halal dan itikad baik.¹²

Apabila suatu akta notariil dinyatakan mengandung cacat hukum, baik formil maupun materiil, tanggung jawab Notaris dapat dipertanyakan. Pasal 84 ayat (1) UUNJ menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, termasuk atas ganti rugi yang diderita oleh para pihak yang langsung disebabkan karena kesalahan atau kelalaiannya dalam pembuatan akta.¹³ Ini merupakan dasar hukum utama bagi tanggung jawab perdata seorang Notaris.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab Notaris ini bersifat kontraktual sekaligus deliktual. Bersifat kontraktual karena hubungan antara Notaris dan kliennya pada dasarnya adalah perikatan untuk memberikan jasa hukum yang profesional (*contract of service*). Bersifat deliktual karena kelalaiannya dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW) oleh pihak ketiga yang dirugikan oleh akta yang cacat tersebut, meskipun tidak memiliki hubungan kontrak langsung dengan Notaris.¹⁴

Di samping tanggung jawab perdata, Notaris juga dapat dihadapkan pada tanggung jawab pidana. Pasal 85 UUNJ mengancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) bagi Notaris yang dengan sengaja membuat akta yang tidak memuat keterangan yang diperlukan atau yang menyimpang dari ketentuan formal.¹⁵ Selain itu, jika akta yang cacat itu digunakan untuk tindak pidana seperti penipuan atau pemalsuan, Notaris dapat dijerat dengan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Tanggung jawab administrasi diatur dalam Pasal 85A UUNJ yang menyatakan bahwa Notaris yang melanggar ketentuan dalam UUNJ dapat dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap dari jabatannya.¹⁶ Sanksi ini dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris setelah melalui proses pemeriksaan. Pelanggaran terhadap

⁸ Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Pasal 1868.

⁹ Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 16 dan Pasal 17.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 45-47.

¹¹ Ramdhan, D. 2025. "Analisis Yuridis Mengenai Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Yang Cacat Hukum." *Mutiara Multidisciplinary Scientific Journal* 3 (10): 938-947.

¹² Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 32-35.

¹³ Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 84 Ayat (1).

¹⁴ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek* (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 112.

¹⁵ Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 85.

¹⁶ Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 85A.

kode etik profesi yang diatur oleh Organisasi Profesi Notaris (INI) juga dapat berimplikasi pada sanksi disiplin.

Mekanisme pertanggungjawaban ini diawasi oleh lembaga yang khusus dibentuk, yaitu Majelis Pengawas Notaris. Pasal 66 UUNJ menyebutkan bahwa Majelis Pengawas bertugas melakukan pengawasan terhadap Notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik Notaris.¹⁷ Lembaga inilah yang menjadi ujung tombak dalam menjaga martabat dan kehormatan profesi Notaris serta melindungi masyarakat dari malpraktik notariil.

Putusan pengadilan seringkali menjadi penentu akhir status hukum suatu akta dan tanggung jawab Notarisnya. Dalam praktik peradilan, gugatan perdata atau permohonan pembatalan akta notariil dapat diajukan ke pengadilan. Hakim berwenang untuk menilai apakah suatu akta mengandung cacat hukum dan menyatakan akta tersebut batal demi hukum (*nietig*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Putusan ini kemudian menjadi dasar bagi para pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi dari Notaris yang lalai.¹⁸

Problematisasi yang sering muncul adalah ketika cacat hukum tersebut terjadi karena ketidaktahuan atau kelalaian para pihak sendiri, namun Notaris dianggap tidak melakukan pengawasan dan pemberian nasihat hukum yang memadai. Prinsip "*fiat iustitia ne pereat mundum*" (hendaknya keadilan ditegakkan agar dunia tidak binasa) harus diimbangi dengan prinsip "*summum ius summa iniuria*" (hukum yang tertinggi dapat menjadi ketidakadilan yang tertinggi). Oleh karena itu, penilaian terhadap tanggung jawab Notaris harus dilakukan secara proporsional, melihat sejauh mana iktikad baik Notaris dan kontribusi kesalahan dari para pihak.¹⁹

Berikut merupakan contoh kasus yang terjadi yaitu Kasus Notaris/PPAT Inneke Mulyana pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006. Pada putusan ini Notaris dipidana karena membuat akta jual beli tanpa kehadiran para pihak, cacat formil & cacat materiil. Dengan kronologi Notaris/PPAT Inneke Mulyana membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah, namun dalam proses pembuatan akta, para pihak tidak hadir dan tanda tangan dilakukan tanpa verifikasi langsung. Akta tersebut kemudian digunakan untuk peralihan hak tanah secara tidak sah dan

menimbulkan kerugian bagi pemilik asli. Pemilik tanah melaporkan notaris karena akta yang dibuat mengandung cacat hukum (cacat formil karena para pihak tidak hadir; cacat materiil karena notaris tidak memeriksa objek dan kapasitas pihak).²⁰

Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum adalah suatu keniscayaan yang lahir dari kedudukan istimewa sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan oleh negara. Kerangka hukum yang komprehensif, mulai dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, hingga BW, telah mengatur secara detail dimensi-dimensi tanggung jawab tersebut. Pengawasan oleh Majelis Pengawas dan kontrol oleh kekuasaan kehakiman menjadi mekanisme *check and balance* yang crucial. Peningkatan kompetensi, integritas, dan kepatuhan Notaris terhadap standar profesional adalah kunci untuk meminimalisir akta cacat hukum, sehingga tujuan negara hukum untuk menciptakan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum dapat benar-benar terwujud dalam praktik kenotariatan di Indonesia.²¹

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta yang cacat hukum?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul bagi para pihak dan Notaris apabila akta yang dibuat cacat hukum?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Notaris Pada Akta Yang Cacat Hukum

Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUNJ). Dalam menjalankan fungsi ini, notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang berkepentingan.²² Dalam doktrin hukum perdata, akta yang dibuat notaris memiliki kedudukan

¹⁷ Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 66.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 178

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 63.

²⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006

²¹ Gunawan Widjaja, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 215.

²² Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana* (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm. 45.

yang sangat kuat karena merupakan alat bukti sempurna. Oleh sebab itu, setiap akta yang dibuat harus memenuhi ketentuan formil dan materiil sesuai regulasi hukum.²³

Akta notaris dikategorikan sebagai akta otentik apabila memenuhi unsur: (1) dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum; (2) pejabat tersebut berwenang; dan (3) dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Moeljatno menyatakan bahwa cacat formil dalam suatu perbuatan hukum dapat menyebabkan akta kehilangan sifat otentiknya.²⁴ Dengan demikian, ketika akta tidak memenuhi kelengkapan formil seperti kehadiran para pihak, pembacaan akta, serta pencantuman identitas yang benar, maka akta tersebut dapat dianggap cacat hukum.

Secara normatif, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua syarat pembentukan akta dipenuhi secara benar. Barda Nawawi Arief menjelaskan bahwa keseksamaan dan ketelitian pejabat publik merupakan bagian dari kebijakan hukum untuk mencegah penyalahgunaan kewenangan.²⁵ Dalam konteks pembuatan akta, kesalahan sekecil apa pun dapat mengakibatkan kerugian besar bagi para pihak dan berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum bagi notaris.

Tanggung jawab notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum dibedakan menjadi tiga: tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana. UUJN mengatur melalui Pasal 84 bahwa notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat apabila melanggar kewajiban jabatan.²⁶ Sanksi ini dikenakan apabila akta yang dibuat tidak memenuhi ketentuan atau notaris melanggar kode etik.

Dalam konteks tanggung jawab perdata, pihak yang dirugikan dapat menggugat notaris atas dasar perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Sudarsono menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan merupakan konsekuensi dari asas negara hukum yang menuntut setiap pejabat publik bertanggung jawab atas tindakannya.²⁷ Dengan demikian, akta yang mengandung cacat hukum dapat menjadi dasar gugatan ganti rugi.

Tanggung jawab pidana notaris berlaku apabila terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian berat dalam pembuatan akta. Mardani menegaskan bahwa tindakan pemalsuan atau penyertaan keterangan palsu dalam akta notaris dapat dikualifikasikan sebagai delik pemalsuan dokumen sebagaimana Pasal 263 KUHP.²⁸ Hal ini menjadi penting mengingat akta notaris memiliki pengaruh langsung terhadap status hukum suatu objek maupun subjek.

Hak notaris dalam menghadapi tuduhan cacat hukum pada akta juga dilindungi oleh UU. Notaris berhak memperoleh pembelaan dari organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan berhak untuk menolak memberikan kesaksian terkait akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 66 UUJN. Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa notaris memiliki hak ingkar sebagai bentuk perlindungan terhadap kerahasiaan jabatan.²⁹ Namun demikian, hak ini tidak boleh digunakan untuk melindungi tindakan melawan hukum.

Dalam konteks akta yang mengandung cacat formil, misalnya ketidakhadiran para pihak, notaris dianggap telah melanggar ketentuan wajib hadir sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Akta demikian dapat didegradasikan statusnya menjadi akta di bawah tangan dan bahkan dapat batal demi hukum. Arif Gosita menekankan bahwa kelalaian dalam menjamin kehadiran pihak dapat menimbulkan viktimisasi baru.³⁰

Sementara itu, cacat materiil berkaitan dengan kebenaran materi atau substansi akta. Jika notaris tidak melakukan verifikasi identitas atau objek dengan benar, maka ia dianggap melanggar prinsip kehati-hatian. Prinsip ini sangat krusial karena notaris wajib memastikan bahwa keterangan yang dituangkan benar dan sesuai kenyataan. Barda Nawawi Arief menyatakan bahwa kesalahan materiil merupakan bentuk kelalaian pejabat publik.³¹

Kasus Notaris/PPAT Inneke Mulyana (Putusan MA No. 385 K/Pid/2006) merupakan contoh konkret pelanggaran terhadap ketentuan pembuatan akta otentik. Dalam kasus tersebut, notaris membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran para pihak dan tanpa melakukan verifikasi objek. Tindakan ini menunjukkan adanya cacat formil dan materiil sekaligus. Akta kemudian digunakan

²³ Ibid., hlm. 67.

²⁴ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, hlm. 112.

²⁵ Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 54.

²⁶ UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²⁷ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 89.

²⁸ Mardani, *Hukum Pidana Materiil* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 203.

²⁹ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Pidana* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 144

³⁰ Arif Gosita, *Perlindungan Anak dan Korban* (Jakarta: Akademika Pressindo, 2004), hlm. 52.

³¹ Barda Nawawi Arief, op.cit., hlm. 87.

untuk peralihan hak yang tidak sah sehingga merugikan pemilik tanah yang sebenarnya.³²

Mahkamah Agung dalam putusan tersebut menegaskan bahwa tindakan notaris/PPAT tersebut memenuhi unsur pidana pemalsuan dan penyalahgunaan jabatan. Notaris dianggap sengaja membuat akta seolah-olah telah terjadi jual-beli, padahal para pihak tidak hadir. Putusan ini menegaskan bahwa notaris tidak hanya melanggar ketentuan administratif, tetapi juga hukum pidana.³³

Dalam perspektif hukum pembuktian, akta otentik yang cacat formil kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya. Menurut doktrin Moeljatno, akta yang tidak dibuat sesuai tata cara legal hanyalah memiliki nilai pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³⁴ Dengan demikian, akta yang dibuat oleh Notaris Inneke Mulyana kehilangan nilai pembuktian otentik.

Lebih jauh lagi, dalam perspektif etik, tindakan tersebut melanggar Kode Etik Notaris yang mengharuskan notaris hadir secara langsung dan melakukan verifikasi atas identitas penghadap. Pelanggaran etika ini dapat menyebabkan notaris diberhentikan secara tidak hormat. Dalam doktrin Sudarsono ditegaskan bahwa pejabat umum wajib menjaga kepercayaan masyarakat sebagai bagian dari legitimasi profesinya.³⁵

Dari segi perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, akta cacat hukum dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah melalui putusan pengadilan. Putusan MA No. 385 K/Pid/2006 memberikan dasar bahwa akta yang dibuat tanpa prosedur yang benar adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian, hak dari pemilik tanah kembali dipulihkan.³⁶

Kasus ini juga memberikan pesan penting bahwa notaris sebagai pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan jabatannya. Lilik Mulyadi menegaskan bahwa kelalaian berat pejabat publik dalam menjalankan tugas publik dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana apabila menimbulkan akibat yang merugikan.³⁷

Dalam kerangka hukum jabatan notaris, tanggung jawab hukum harus seimbang dengan hak-hak perlindungan bagi notaris. Notaris berhak untuk mendapatkan kesempatan pembelaan diri serta perlindungan dari organisasi profesi. Namun

hak tersebut gugur apabila terbukti melakukan pelanggaran etik dan hukum.³⁸

Mardani menegaskan bahwa suatu akta yang telah cacat sejak awal pembuatannya tidak dapat diperbaiki melalui kesepakatan para pihak maupun melalui legalisasi ulang.³⁹ Hal ini menegaskan bahwa kesalahan formil dan materiil pada akta adalah kesalahan fatal yang harus dipertanggungjawabkan oleh pejabat pembuatnya.

Dalam konteks pencegahan, notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Kewajiban ini meliputi pengecekan identitas, pengecekan keaslian sertifikat, kehadiran para pihak, dan pembacaan akta sebelum ditandatangani. Hal ini sejalan dengan prinsip perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan Arif Gosita yang menyatakan bahwa pejabat hukum memiliki kewajiban mencegah munculnya korban baru akibat kelalaian.⁴⁰

Selain itu, penting bagi notaris untuk memahami bahwa akta otentik memiliki dua aspek yang harus dijaga secara seimbang: aspek formal dan aspek substansial. Keduanya tidak dapat dipisahkan karena merupakan syarat esensial akta otentik. Pelanggaran salah satu unsur tersebut dapat menyebabkan notaris dikenai sanksi hukum dan merugikan kepentingan para pihak.⁴¹

Dengan demikian, tanggung jawab notaris terhadap akta cacat hukum merupakan bagian dari upaya menjaga integritas profesi notaris sebagai pejabat umum. Kasus Notaris Inneke Mulyana memberikan preseden bahwa pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta dapat berimplikasi serius baik secara administrasi, perdata, maupun pidana. Hal ini menjadi pembelajaran bagi semua notaris agar lebih berhati-hati, profesional, dan sesuai ketentuan dalam menjalankan tugas jabatannya.⁴²

B. Akibat Hukum Yang Timbul Bagi Para Pihak Dan Notaris Apabila Akta Yang Dibuat Cacat Hukum

Akta notaris merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam hukum perdata. Sebagai akta otentik, akta notaris harus memenuhi syarat formil maupun materiil sebagaimana ditentukan dalam Undang-

³² Putusan Mahkamah Agung No. 385 K/Pid/2006.

³³ Ibid.

³⁴ Moeljatno, *op.cit.*, hlm. 125.

³⁵ Sudarsono, *op.cit.*, hlm. 101.

³⁶ Putusan MA No. 385 K/Pid/2006.

³⁷ Lilik Mulyadi, *op.cit.*, hlm. 168.

³⁸ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 66.

³⁹ Mardani, *op.cit.*, hlm. 215.

⁴⁰ Arif Gosita, *op.cit.*, hlm. 78.

⁴¹ Barda Nawawi Arief, *op.cit.*, hlm. 90.

⁴² Putusan MA No. 385 K/Pid/2006.

Undang Jabatan Notaris (UUJN). Ketika akta yang dibuat mengandung cacat hukum, baik formil maupun materiil, maka akta tersebut kehilangan sifatnya sebagai akta otentik dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dan terutama bagi notaris sebagai pejabat umum. Hal ini sejalan dengan pandangan G.H.S. Lumban Tobing yang menegaskan bahwa akta otentik kehilangan kekuatan pembuktian apabila tidak dibuat sesuai ketentuan undang-undang⁴³.

Cacat hukum dapat timbul apabila akta tidak memenuhi syarat formil, misalnya para pihak tidak hadir di hadapan notaris sebagaimana diperintahkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Tan Thong Kie menjelaskan bahwa kehadiran para pihak merupakan syarat fundamental untuk memastikan bahwa notaris menyaksikan secara langsung proses penandatanganan akta sebagai bukti sah kehendak para pihak⁴⁴. Apabila kehadiran para pihak dipalsukan atau digantikan tanpa verifikasi, akta otomatis menjadi cacat formil.

Selain cacat formil, cacat materiil terjadi apabila substansi akta tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, misalnya notaris tidak memeriksa objek perjanjian, status kepemilikan, atau kecakapan para pihak. Menurut Habib Adjie, tanggung jawab notaris mencakup keharusan memastikan kebenaran materiil terbatas (material truth), yaitu memeriksa dokumen dan fakta hukum yang dapat diverifikasi melalui alat bukti resmi⁴⁵. Jika hal ini diabaikan, maka akta dapat dinyatakan cacat materiil.

Cacat hukum dalam akta tidak hanya berdampak terhadap kekuatan pembuktian, namun juga terhadap keabsahan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta. Subekti menegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila cacatnya bersifat fundamental⁴⁶.

Dalam konteks ini, kasus Notaris/PPAT Inneke Mulyana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006 merupakan contoh nyata akibat hukum yang ditimbulkan dari akta yang cacat formil dan materiil. Dalam perkara tersebut, notaris membuat akta jual beli (AJB) tanpa kehadiran para pihak dan tanpa pemeriksaan

keberadaan objek tanah maupun identitas pemilik asli. Perbuatan ini menimbulkan kerugian nyata dan menjadi dasar pertanggungjawaban pidana.

Akibat hukum pertama yang timbul bagi para pihak adalah bahwa akta yang cacat tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Akta tersebut dapat dikesampingkan dan hanya memiliki nilai sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apabila cacatnya sangat berat. Hal ini ditegaskan oleh Moeljatno yang menyatakan bahwa suatu akta hanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah apabila dibuat sesuai prosedur yang ditentukan oleh undang-undang⁴⁷.

Cacat hukum juga dapat menyebabkan batalnya peralihan hak yang dituangkan dalam akta. Dalam perkara Inneke Mulyana, AJB cacat hukum menyebabkan peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah, sehingga pemilik asli tetap berhak atas tanah tersebut. Notaris yang lalai dapat dimintai pertanggungjawaban perdata atas kerugian para pihak.

Tidak hanya berdampak pada keabsahan akta dan kerugian sipil, cacat hukum dalam akta juga berpotensi menimbulkan pertanggungjawaban pidana bagi notaris. Menurut Barda Nawawi Arief, suatu perbuatan dapat masuk kategori tindak pidana apabila notaris bertindak dengan lalai berat (culpa) ataupun sengaja melakukan pemalsuan akta⁴⁸. Inilah yang terjadi dalam kasus Inneke Mulyana, di mana perbuatannya dinyatakan memenuhi unsur pidana pemalsuan akta.

Selain pertanggungjawaban pidana, notaris juga dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 85 UUJN, meliputi teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Habib Adjie menyatakan bahwa sanksi administratif bertujuan untuk menjaga martabat jabatan notaris sebagai pejabat umum yang wajib menjaga integritas profesional⁴⁹.

Akibat hukum lainnya adalah tanggung jawab moral dan etis notaris. Menurut Sudarsono, notaris sebagai pejabat umum pemegang kepercayaan masyarakat wajib menjaga profesionalitas dan kehati-hatian⁵⁰. Pelanggaran etika profesi dapat diperiksa melalui Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Majelis

⁴³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, 1999, Erlangga, hlm. 45.

⁴⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat*, 2007, Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 122.

⁴⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, 2008, Refika Aditama, hlm. 57.

⁴⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, 2005, Intermasa, hlm. 38.

⁴⁷ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, 2008, Rineka Cipta, hlm. 67.

⁴⁸ Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, 2010, Kencana, hlm. 102.

⁴⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, 2008, hlm. 95.

⁵⁰ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, 2007, Rineka Cipta, hlm. 121.

Kehormatan Notaris (MKN). Dalam kasus Inneke Mulyana, kegagalannya menjaga integritas jabatan juga berimplikasi pada sanksi etik.

Selain menimbulkan konsekuensi perdata dan pidana, akta yang mengandung cacat hukum juga berimplikasi pada pertanggungjawaban etik dan administratif notaris di hadapan Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), maupun Majelis Pengawas Pusat (MPP). Hal ini diatur secara jelas dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang memberikan kewenangan kepada Majelis Pengawas untuk melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran kode etik dan tata kerja notaris. Menurut Habib Adjie, mekanisme pengawasan ini merupakan bagian integral dari sistem tanggung jawab notaris untuk menjaga kepercayaan publik dan integritas jabatan notaris⁵¹.

Pertama, penting dipahami bahwa akta yang mengandung cacat hukum tidak hanya berhenti pada ranah perdata maupun pidana, tetapi juga menyentuh ranah etik dan administratif. Notaris sebagai pejabat umum diharuskan bekerja berdasarkan standar profesi dan kode etik yang ketat, sehingga setiap pelanggaran terhadap ketentuan formil maupun materiil dalam pembuatan akta dapat menimbulkan pemeriksaan etik oleh lembaga pengawas. Hal ini menegaskan bahwa kedudukan notaris bukan sekadar pencatat atau pembuat dokumen, melainkan penjaga keabsahan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi yang dituangkan dalam akta.

Kedua, peran Majelis Pengawas Daerah, Wilayah, dan Pusat memiliki signifikansi besar dalam menilai apakah tindakan notaris telah sesuai dengan UUJN dan kode etik profesi. Ketiga lembaga ini membentuk satu sistem pengawasan berlapis yang bertujuan memastikan bahwa setiap notaris menjalankan jabatannya dengan penuh kehati-hatian. Pemeriksaan etik yang dilakukan dapat mencakup aspek kehadiran para pihak, keaslian tanda tangan, verifikasi identitas, hingga memastikan bahwa notaris melaksanakan kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum yang memadai.

Ketiga, pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas bukanlah bentuk intervensi semata, tetapi merupakan mekanisme yang dirancang untuk menjaga kualitas pelayanan notaris dan mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang. Ketika akta dibuat tanpa memenuhi syarat formil dan materiil, pengawasan menjadi

penting untuk memastikan bahwa pelanggaran tersebut tidak terulang. Pengawasan ini juga memberikan edukasi kepada notaris tentang standar praktik yang benar serta menempatkan akuntabilitas sebagai prinsip utama dalam menjalankan tugas.

Keempat, pertanggungjawaban etik pada dasarnya memiliki tujuan preventif sekaligus korektif. Preventif dalam arti bahwa keberadaan regulasi dan mekanisme pemeriksaan dapat menekan potensi penyimpangan sejak awal. Korektif dalam arti bahwa apabila penyimpangan sudah terjadi, Majelis Pengawas dapat memberikan sanksi mulai dari peringatan, teguran, skorsing, hingga rekomendasi pemberhentian. Sanksi-sanksi tersebut berfungsi bukan untuk menghukum secara personal semata, tetapi untuk menjaga marwah dan profesionalitas jabatan notaris.

Kelima, dari sudut pandang masyarakat, keberadaan pengawasan etik memberikan jaminan bahwa setiap tindakan notaris dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini meningkatkan kepercayaan publik terhadap institusi notaris. Apabila suatu akta terbukti cacat dan disebabkan oleh kelalaian notaris, masyarakat perlu mengetahui bahwa ada forum resmi yang dapat menilai dan memutuskan sanksi bagi notaris tanpa harus selalu bergantung pada mekanisme gugatan perdata atau laporan pidana.

Keenam, melihat kedudukan notaris sebagai pejabat umum, pertanggungjawaban etik dan administratif justru memiliki nilai strategis dalam menjaga integritas sistem kenotariatan secara nasional. Tanpa adanya mekanisme ini, profesi notaris dapat kehilangan kredibilitasnya karena tidak adanya pengawasan yang jelas terhadap pelanggaran yang dilakukan. Oleh karena itu, keberadaan Majelis Pengawas merupakan jaminan bahwa setiap notaris bekerja dalam kerangka tanggung jawab profesional yang terstruktur.

Ketujuh, dalam perspektif yang lebih luas, keberadaan pengawasan etik menunjukkan bahwa akta notaris tidak hanya penilaian hitam-putih berdasarkan hukum tertulis, tetapi juga mencerminkan standar moral dan profesional. Notaris dituntut untuk menjunjung tinggi nilai kehati-hatian, integritas, dan objektivitas. Bila akta cacat hukum sampai menimbulkan sengketa besar atau merugikan masyarakat, maka pemeriksaan etik menjadi sarana untuk menilai apakah notaris telah bekerja sesuai standar profesi. Dengan demikian, pengawasan etik dan administratif menjadi bagian fundamental dari sistem pertanggungjawaban notaris yang dirancang tidak hanya untuk menindak

⁵¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir UUJN*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hlm. 45.

pelanggaran, tetapi untuk menjaga harkat jabatan notaris sebagai penjaga kepastian hukum.

Pada tingkat administratif, notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, peringatan, skorsing sementara, hingga usulan pemberhentian dengan hormat atau tidak dengan hormat. Sanksi tersebut diterapkan dengan mempertimbangkan tingkat kesalahan dan akibat yang ditimbulkan dari cacat akta tersebut. G.H.S. Lumban Tobing menegaskan bahwa penyimpangan yang menyebabkan lahirnya akta cacat merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban fundamental notaris untuk bertindak jujur, seksama, dan tidak berpihak⁵².

Dalam konteks kasus Notaris/PPAT Inneke Mulyana, sanksi administratif ini memiliki relevansi yang kuat. Pelanggaran berupa ketidakhadiran para pihak saat penandatanganan akta, pemalsuan tanda tangan, dan tidak dilakukannya pengecekan objek tanah merupakan pelanggaran berat yang tidak hanya mencederai fungsi akta autentik, tetapi juga merusak kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan indisipliner notaris berdampak merusak sistem hukum yang lebih luas.

Akibat hukum berikutnya adalah kemungkinan dilakukannya gugatan regres (tanggung jawab ganti rugi) terhadap notaris oleh pihak yang dirugikan. Hal ini sesuai dengan asas umum mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimuat dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Jika akta yang bermasalah tersebut terbukti menyebabkan kerugian finansial, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi. Dalam perspektif R. Subekti, tanggung jawab ganti rugi lahir ketika seseorang melakukan kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi orang lain⁵³.

Dalam praktik, gugatan regres ini sering diajukan oleh pemilik hak atas tanah atau pihak yang merasa dikorbankan oleh akta palsu atau cacat. Penggugat harus membuktikan bahwa akta tersebut benar-benar cacat dan hubungan kausal antara tindakan notaris dan kerugian yang dialami. Beban pembuktian dalam perkara demikian biasanya memerlukan pemeriksaan ahli serta pemeriksaan tanda tangan dan keberadaan para pihak dalam proses pembuatan akta.

Tidak hanya itu, akta cacat hukum berpotensi menjadi dasar pembatalan atau penghapusan hak atas tanah yang telah dialihkan. Dengan kata lain,

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat membatalkan peralihan hak apabila terbukti akta dasarnya cacat formil atau materiil. Tan Thong Kie menjelaskan bahwa akta autentik merupakan syarat legalitas dalam peralihan hak atas tanah; jika akta tersebut batal atau dapat dibatalkan, maka peralihan hak pun otomatis kehilangan dasar hukumnya⁵⁴.

Dampak lanjutan bagi para pihak adalah timbulnya ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. Pihak yang menerima tanah berdasarkan akta cacat dapat kehilangan haknya, sedangkan pihak asli yang dirugikan harus menempuh proses hukum panjang untuk mendapatkan pemulihan hak. Situasi ini bukan hanya menciptakan kerugian materiil, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian dalam transaksi agraria yang seharusnya dijamin oleh akta autentik.

Dalam beberapa kasus, akta cacat menyebabkan terhambatnya transaksi lanjutan, seperti permohonan balik nama, pemecahan, penggabungan, atau pembebanan hak tanggungan. Hal ini menunjukkan bahwa cacat akta dapat merembet pada berbagai aspek administrasi pertanahan dan mengganggu kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bertransaksi dengan itikad baik.

Cacat dalam suatu akta tidak hanya menimbulkan persoalan pada dokumen itu sendiri, tetapi juga menimbulkan efek domino terhadap serangkaian proses administrasi pertanahan yang membutuhkan legalitas formal yang sempurna. Ketika suatu akta dinilai tidak sah atau memiliki kelemahan formil maupun materiil, lembaga pertanahan akan menahan atau bahkan menolak permohonan yang diajukan berdasarkan akta tersebut. Hal ini terjadi karena akta merupakan dasar pembuktian utama dalam setiap tindakan hukum terkait tanah, sehingga sedikit saja ketidaksesuaian dapat menghambat proses lanjutan.

Badan pertanahan sebagai instansi administratif tidak memiliki kewenangan untuk melakukan interpretasi luas terhadap suatu akta. Mereka terikat pada kesesuaian formil, kehadiran para pihak, tanda tangan, kejelasan objek, dan kecukupan data pendukung. Ketika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, permohonan balik nama atau proses selanjutnya akan langsung diblokir. Ini menunjukkan bahwa cacat akta memiliki

⁵² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 87.

⁵³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 101.

⁵⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 212.

implikasi praktis yang sangat konkret pada tahap administratif.

Dalam konteks permohonan balik nama, misalnya, akta yang tidak memenuhi syarat formil tentang kehadiran para pihak akan dianggap tidak dapat dipercaya sebagai bukti peralihan hak. BPN hanya dapat memproses balik nama apabila peralihan itu terbukti sah secara hukum. Dalam kasus akta cacat, keabsahan peralihan menjadi kabur sehingga BPN memilih untuk menunda atau menolak permohonan tersebut demi menjaga kepastian hukum.

Situasi yang sama juga terjadi pada proses pemecahan atau penggabungan bidang tanah. Dua proses ini memerlukan kejelasan yuridis terhadap status kepemilikan. Jika akta peralihan awal bermasalah, maka bidang tanah tersebut tidak dapat menjadi dasar untuk tindakan lanjutan. Dengan kata lain, cacat akta dapat menyebabkan stagnasi pada seluruh rangkaian tindakan hukum yang mengikuti.

Ketika masalah berlanjut pada pembebanan hak tanggungan, dampaknya menjadi lebih serius. Bank atau lembaga keuangan membutuhkan jaminan bahwa objek tanah benar-benar berada dalam penguasaan hukum pemohon kredit. Jika akta dasar yang membuktikan kepemilikan tersebut cacat, maka lembaga keuangan akan menolak proses pembebanan hak tanggungan. Hal ini jelas merugikan pemegang hak yang sebenarnya beritikad baik namun terhalang oleh kelemahan akta yang dibuat sebelumnya.

Dampak lain yang sering muncul ialah hilangnya kepercayaan pihak ketiga terhadap keabsahan suatu transaksi. Dalam dunia pertanahan, kepercayaan merupakan aset hukum yang sangat penting. Ketika akta dinyatakan cacat, pihak-pihak yang hendak bertransaksi—baik pembeli baru, developer, maupun investor akan mempertanyakan validitas peralihan sebelumnya. Kondisi ini memperburuk stabilitas transaksi dan menciptakan ketidakpastian yang lebih luas.

Analisis selanjutnya menunjukkan bahwa cacat akta tidak hanya merugikan pihak-pihak dalam transaksi awal, tetapi juga merugikan pihak beritikad baik yang terlibat dalam transaksi lanjutan. Misalnya, seorang pembeli baru mungkin tidak mengetahui bahwa akta sebelumnya cacat. Namun begitu ditemukan masalah, ia harus menanggung beban administratif maupun litigasi yang panjang. Hal ini bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik.

Dampak yang lebih jauh adalah munculnya sengketa pertanahan baru. Ketika akta tidak dapat

digunakan untuk dasar tindakan hukum, para pihak yang merasa dirugikan umumnya mengajukan gugatan perdata atau melaporkan notaris/PPAT yang membuat akta tersebut. Proses penyelesaian sengketa ini tidak hanya menyita waktu, tetapi juga menghambat pemanfaatan tanah secara ekonomi dan sosial.

Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya akta sebagai instrumen pembuktian yang harus memiliki keotentikan dan validitas tanpa celah. Akta yang cacat pada akhirnya melemahkan struktur legalitas peralihan hak dan menurunkan kualitas tertib administrasi pertanahan. Oleh karena itu, seluruh proses pembuatan akta harus dilakukan dengan kehati-hatian dan kepatuhan terhadap ketentuan undang-undang.

Kesimpulannya, efek berantai dari cacat akta bukanlah persoalan sederhana. Cacat tersebut dapat merembet ke berbagai aspek administrasi pertanahan, mengganggu kepastian hukum, menimbulkan kerugian bagi pihak beritikad baik, serta memperbesar potensi sengketa. Oleh sebab itu, penting bagi notaris/PPAT dan para pihak untuk memastikan akta dibuat secara benar, lengkap, dan memenuhi seluruh unsur formil-materiil agar dapat menjalankan fungsinya sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan kepastian hukum yang nyata.

Dari perspektif hukum pidana, Notaris/PPAT Inneke Mulyana dijatuhi pidana karena dianggap melakukan perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Putusan ini menunjukkan bahwa peran notaris sebagai pejabat umum tidak menghilangkan kemungkinan pertanggungjawaban pidana apabila akta yang dibuatnya digunakan sebagai alat untuk melakukan perbuatan melawan hukum atau menimbulkan kerugian orang lain.

Akibat pidana tersebut semakin mempertegas bahwa notaris memiliki kedudukan hukum yang khas: di satu sisi sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara, namun di sisi lain sebagai individu yang dapat dimintai pertanggungjawaban bila melakukan perbuatan yang melanggar hukum. Kebebasan menjalankan jabatan diimbangi dengan tanggung jawab yang berat, terutama dalam menjaga formalitas, objektivitas, dan keabsahan akta.

Bagi masyarakat, akta yang cacat hukum dapat menurunkan tingkat kepercayaan terhadap profesi notaris dan lembaga pertanahan. Hal ini berdampak pada hubungan hukum yang lebih luas, karena notaris merupakan penjaga kepastian hukum dalam transaksi perdata. Cacat akta bukan

hanya persoalan\ teknis, tetapi juga persoalan kepercayaan publik terhadap sistem hukum.

Oleh karena itu, pembinaan dan pengawasan notaris perlu terus ditingkatkan. Bukan hanya melalui penegakan kode etik, tetapi juga melalui pendidikan berkelanjutan (*continuing legal education*) agar notaris memahami perkembangan hukum, standar profesional, dan risiko hukum dari pekerjaannya. Habib Adjie menekankan bahwa tugas notaris bukan sekadar administratif, tetapi mengandung unsur kehati-hatian dan kejujuran sebagai asas utama jabatan⁵⁵.

Peningkatan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditunda, terutama mengingat kompleksitas transaksi hukum yang semakin tinggi dan risiko cacat akta yang kian beragam. Perkembangan teknologi, dinamika ekonomi, serta perubahan regulasi membuat jabatan notaris dituntut untuk selalu adaptif dan responsif. Dalam konteks ini, pengawasan tidak lagi dapat dilakukan secara pasif, melainkan harus dirancang sebagai mekanisme preventif yang mampu mendeteksi potensi pelanggaran sebelum menimbulkan akibat hukum yang lebih serius.

Selain penegakan kode etik, pendidikan berkelanjutan bagi notaris merupakan instrumen penting untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan tanggung jawab profesi. Konsep pendidikan berkelanjutan tidak hanya sekadar mengikuti seminar atau pelatihan formal, tetapi juga meliputi pembaruan pengetahuan secara mandiri terhadap putusan-putusan penting, perkembangan doktrin, serta perubahan kebijakan publik yang relevan dengan jabatan notaris. Dengan adanya kewajiban pembaruan kompetensi ini, kesenjangan antara teori, regulasi, dan praktik dapat diminimalisasi.

Perubahan regulasi yang cepat, terutama dalam ranah pertanahan, kenotariatan, dan transaksi elektronik, menuntut notaris untuk memahami implikasi yuridis dari setiap tindakan yang mereka lakukan. Tanpa pembinaan yang memadai, risiko kesalahan prosedural atau pengabaian prinsip kehati-hatian semakin besar. Di sinilah peran Majelis Pengawas menjadi sangat strategis untuk memastikan bahwa setiap notaris bekerja dengan standar profesional yang selaras dengan perkembangan hukum.

Aspek kehati-hatian dan kejujuran yang ditekankan dalam tugas notaris bukan hanya standar moral, tetapi juga bagian dari mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Notaris sebagai pejabat umum memegang posisi yang sangat penting karena apa

yang dituliskan dalam akta memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Jika seorang notaris tidak dibekali dengan kesadaran etis dan pengetahuan hukum yang memadai, risiko penyalahgunaan jabatan atau kelalaian yang berdampak luas akan semakin besar.

Pembinaan yang efektif juga perlu mencakup evaluasi rutin terhadap kinerja notaris, baik dari segi kualitas akta maupun kepatuhan terhadap prosedur. Evaluasi ini tidak dimaksudkan untuk membatasi ruang gerak notaris, tetapi untuk mempertahankan integritas profesi dan memastikan bahwa masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang optimal. Dengan pengawasan yang tepat, notaris dapat bekerja dengan lebih percaya diri karena memiliki pedoman yang jelas dalam menjalankan tugasnya.

Peningkatan pembinaan harus diiringi dengan transparansi mekanisme pengawasan agar notaris memahami batasan dan tanggung jawab yang melekat pada jabatannya. Ketidakjelasan dalam standar pengawasan sering kali menimbulkan kebingungan atau interpretasi yang berbeda-beda antar-notaris. Dengan adanya standar yang seragam dan mudah dipahami, maka profesionalisme notaris dapat ditingkatkan secara merata di seluruh wilayah.

Pada akhirnya, pengawasan dan pembinaan bukanlah alat kontrol yang membebani, tetapi sebuah upaya sistematis untuk menjaga martabat dan kehormatan jabatan notaris. Notaris adalah ujung tombak dalam menjaga keamanan dan kepastian hukum dalam transaksi perdata, sehingga kualitas profesional mereka harus selalu berada pada standar tertinggi. Melalui pengawasan yang konsisten dan pendidikan berkelanjutan, maka risiko lahirnya akta cacat dapat diminimalisasi dan kepercayaan publik terhadap lembaga kenotariatan dapat terus dipertahankan.

Pembelajaran penting dari kasus Inneke Mulyana adalah bahwa notaris harus memegang teguh prinsip “kehadiran para pihak adalah wajib” dalam pembuatan akta autentik. Ketiadaan verifikasi langsung tidak hanya menyebabkan akta batal, tetapi juga membuka ruang tindak pidana. Keberadaan notaris diatur bukan hanya untuk menandatangani akta, tetapi juga untuk memastikan kehendak para pihak secara nyata dan sah.

Pada akhirnya, akta cacat hukum membawa konsekuensi berjenjang: mulai dari batalnya akta, lahirnya kerugian bagi para pihak, gugatan perdata, sanksi administratif, hingga pertanggungjawaban pidana. Struktur kewajiban ini menunjukkan betapa berat tanggung jawab

⁵⁵ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 56.

seorang notaris dalam menjaga integritas akta autentik.

Notaris sebagai pejabat umum memegang peran strategis dalam menciptakan kepastian hukum. Dengan memahami akibat hukum dari akta cacat, notaris diharapkan lebih berhati-hati, para pihak lebih terlindungi, dan proses hukum dapat berjalan dengan tertib dan benar sesuai dengan tujuan UUJN dan prinsip negara hukum.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan mengenai tanggung jawab dan hak notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum pada dasarnya menegaskan bahwa notaris wajib menjalankan tugasnya dengan kehati-hatian, ketelitian, serta berpegang pada UUJN dan Kode Etik Notaris. Cacat formil maupun materiil muncul ketika notaris tidak memenuhi prosedur dan ketentuan hukum, sehingga mengurangi kekuatan pembuktian akta dan menimbulkan konsekuensi bagi para pihak. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris tidak hanya bersifat teknis-administratif, tetapi juga melekat sebagai bentuk pertanggungjawaban profesi untuk menjaga kepastian dan perlindungan hukum.
2. Akta yang terbukti mengandung cacat hukum menimbulkan akibat serius bagi para pihak maupun notaris, baik dalam ranah perdata, pidana, maupun etik-administratif. Para pihak dapat mengalami kerugian dan kedudukan hukumnya menjadi tidak pasti, sementara notaris dapat dikenakan sanksi, mulai dari tuntutan ganti rugi, pertanggungjawaban pidana, hingga sanksi organisasi oleh Majelis Pengawas. Dengan demikian, kualitas dan keabsahan akta merupakan faktor penting dalam menjamin keamanan transaksi dan kepercayaan publik terhadap lembaga kenotariatan.

B. Saran

1. Untuk meminimalisasi terjadinya akta yang mengandung cacat hukum, notaris perlu meningkatkan kepatuhan terhadap ketentuan UUJN, kode etik, serta standar prosedural pembuatan akta. Penguatan ini dapat dilakukan melalui pengawasan yang lebih efektif oleh Majelis Pengawas, diikuti dengan peningkatan program pendidikan hukum berkelanjutan mengenai verifikasi identitas, kehadiran para pihak, pemeriksaan objek, serta penerapan asas kehati-hatian. Dengan pemahaman yang terus diperbarui, notaris

diharapkan mampu menjalankan kewenangannya secara lebih akurat, profesional, dan bertanggung jawab.

2. Untuk melindungi para pihak dari risiko perdata, pidana, maupun administratif akibat akta cacat hukum, perlu disusun pedoman operasional yang lebih rinci mengenai standar pemeriksaan formil dan materiil sebelum penandatanganan akta. Selain itu, sistem digitalisasi layanan seperti verifikasi biometrik, pengecekan sertifikat elektronik, dan pencocokan data online perlu diperluas agar proses pembuatan akta menjadi lebih transparan dan akurat. Dengan demikian, para pihak memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat dan dapat mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir UUJN*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Arief, Barda Nawawi. *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Asshiddiqie, Jimly. *Konstitusi & Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Asshiddiqie, Jimly. *Perihal Undang-Undang*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1992.
- Berge, J.B.J.M. ten. *Verbintenissenrecht*. Deventer: Kluwer, 1994.
- Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary*, 11th Edition. St. Paul: Thomson Reuters, 2019.
- Bruins, J.G. *Kamus Latin-Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2002.
- Friedrich, Franz Magnis-Suseno. *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*. Yogyakarta: Kanisius, 1987.
- Gosita, Arif. *Perlindungan Anak dan Korban*. Jakarta: Akademika Pressindo, 2004.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Hamzah, Andi. *Hukum Acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Irfan, H.M. Nurul. *Dasar-Dasar Kenotariatan: Suatu Pengantar*. Jakarta: Kencana, 2016.

- Kie, Tan Thong. Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Kie, Tan Thong. Studi Notariat. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Koto, Zulkarnaen; dkk. (Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, dan Karyawan Administrasi). Metode Penulisan. Jakarta: Universitas Jayabaya, 2016
- Kusumaatmadja, Mochtar. Pengantar Hukum Internasional. Bandung: Alumni, 2003
- Lumban Tobing, G.H.S. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga, 1999
- Mahmud Marzuki, Peter. Penelitian Hukum, Cet. ke-4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008
- Mardani. Hukum Pidana Materiil. Jakarta: Kencana, 2019.
- Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2008.
- Moeljatno. Asas-Asas Hukum Pidana. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Muladi. Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1995
- Mulyadi, Lilik. Hukum Acara Pidana: Teori, Praktik, dan Permasalahannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 2021.
- Rawls, John. A Theory of Justice. Cambridge: Harvard University Press, 1971.
- Raharjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Salim HS. Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 1989.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Cet. ke-14. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Soeroso, R. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Subagyo, P. Joko. Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Subekti, R. Hukum Pembuktian. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 1982.
- Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sutantio, Retnowulan & Iskandar Oeripkartawinata. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek. Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Widjaja, Gunawan. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Jurnal**
- Marbun, Rocky. 2019. "Peran Notaris dalam Pencegahan Sengketa Waris Melalui Pembuatan Wasiat yang Memenuhi Syarat". Jurnal Notarius, 12(2).
- Priyanto, G.P. 2025. "Perlindungan Hukum dan Pertanggungjawaban Bagi Notaris yang Menjadi Turut Tergugat Terhadap Akta yang Telah Dibuatnya." Jurnal Notary & Law, Vol. 3 (2).
- Ramdhan, D. 2025. "Analisis Yuridis Mengenai Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Yang Cacat Hukum." Mutiara Multidisciplinary Scientific Journal 3 (10): 938-947.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHP)
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)
- Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengangkatan, Pemberhentian, dan Pengawasan Notaris
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 385 K/Pid/2006
- Internet**
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, entri "Notaris", (diakses 16 September 2025).