

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI MENGENAI PEMBUATAN SALINAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA MINUTA AKTA

Riska Amalia Indahsari<sup>1</sup>, Khansa Muafa<sup>2</sup>, Ita Fattumah<sup>3</sup>

### Abstract

*Notaries are public officials appointed by the State to carry out the duties of the State in legal services such as making authentic deeds. In carrying out its duties and responsibilities making authentic notarial deeds sometimes make mistakes that affect civil, administrative and criminal sanctions. If seen in Article 16 paragraph (1) letter b of the UUJN that minuta deed must be made and kept as part of the Notary protocol. The purpose of this research is to analyze the importance of a notary to make a certificate of minutes in making a copy of the deed. What is the juridical effect on the deed of minutes not owned by a Notary in making a copy of the deed, then what is the legal consequence for the Notary who did not make the deed of minutes in making a copy of the deed. This legal research is a normative legal research approach that is carried out is the statutory approach and conceptual approach. The legal consequences for the minutes of the deed not possessed by the Notary in making a copy of the deed will cause the deed to be null and void by law because it violates the formal aspects in making the deed and the Notary does not carry out any of the obligations contained in Article 16 paragraph (1) letter b of the UUJN. The legal consequences for the Notary will be given a sanction as a responsibility, namely civil, administrative and criminal sanctions.*

*Keywords: notary obligation, minuta deed, copy deed*

### Abstrak

Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum seperti membuat akta otentik. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya membuat akta otentik notaris terkadang melakukan kesalahan yang berdampak kepada sanksi perdata, administratif dan pidana. Jika dilihat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN bahwa minuta akta wajib dibuat dan disimpan sebagai bagian dari protokol Notaris. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pentingnya notaris untuk membuat minuta akta dalam pembuatan salinan aktanya. Bagaimana akibat yuridis terhadap minuta akta yang tidak dimiliki Notaris dalam pembuatan salinan aktanya, kemudian apa akibat hukum untuk Notaris yang tidak membuat minuta akta dalam pembuatan salinan aktanya. Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Akibat hukum untuk minuta akta yang tidak dimiliki Notaris dalam pembuatan salinan aktanya akan menyebabkan akta tersebut batal demi hukum sebab melanggar aspek formil dalam pembuatan akta dan Notaris tidak melaksanakan salah satu kewajibannya yang ada di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN. Akibat hukum bagi Notaris nantinya akan diberikan sanksi sebagai pertanggungjawabannya yaitu sanksi perdata, administratif dan pidana.

Kata kunci: kewajiban notaris, minuta akta, salinan akta

### Pendahuluan

Seperti yang kita ketahui bahwa Indonesia adalah negara hukum. Sebagaimana yang tertulis di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Adanya aspek menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum berdasarkan kebenaran dan keadilan adalah sebuah tujuan dari negara hukum. Sehingga adanya kepastian itu tentu saja harus disertai tersebut dengan suatu alat bukti yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban sebagai subjek hukum.

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya, Jl. Airlangga No.4 – 6 Surabaya – Indonesia | amaliariskasari29@yahoo.com.

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya, Jl. Airlangga No.4 – 6 Surabaya – Indonesia | khansamuafa@yahoo.com.

<sup>3</sup> Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya, Jl. Airlangga No.4 – 6 Surabaya – Indonesia | itafattumah@gmail.com.

Dengan kemajuan zaman di era modern ini pun, kehadiran seorang Notaris dianggap sangat penting untuk terlaksananya suatu perbuatan hukum. Karena tak dapat dipungkiri segala kegiatan yang ada di dalam masyarakat membutuhkan suatu kekuatan hukum yang bertujuan sebagai perlindungan hukum bagi para pihaknya. Kehadiran Notaris dirasa masih diperlukan walaupun kemajuan teknologi sudah maju. Dan pada hakikatnya lembaga notariat tidak saja berlaku bagi golongan tertentu saja tapi juga diberlakukan bagi seluruh Warga Negara Indonesia yang akan melakukan langkah atau tindakan hukum tertentu dalam bilang keperdataan yang memang memerlukan lembaga notariat sebagai pelaksanaannya.<sup>4</sup>

Keberadaan profesi Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Negara yang berfungsi dalam pelayanan hukum yang akan melahirkan sebuah akta otentik. Di dalam pengertiannya sendiri, Notaris berasal dari kata *Notarius*, pengertian ini diambil dari bangsa Romawi. Pada zaman dulu, tugas dari seorang notaris dikerjakan oleh seseorang yang melaksanakan pekerjaan menulis. Kemudian dalam perkembangannya istilah notarius berkembang sehingga menjadi seseorang yang melaksanakan pencatatan dengan tulisan cepat.<sup>5</sup>

Di dalam menjalankan profesinya, jabatan notaris diatur melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang biasanya disebut dengan UUJN atau Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal-hal mengenai Notaris diatur di dalamnya dan segala sesuatunya harus mengacu pada undang-undang tersebut.

Namun sebelum berlakunya Undang-Undang tersebut terdapat pengertian Notaris yang tercantum pada Pasal 1 UUJN (Ord. Stbl. 1860 no 3) yang berbunyi:

*"Siapa notaris dan kewenangan dijelaskan dalam pasal ini yaitu, notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan membuat grosse, salinan dan untuk kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain."*<sup>6</sup>

Namun dengan berjalannya waktu Peraturan Jabatan Notaris tersebut mengalami perubahan lagi dengan Pasal 1 Ayat 1 UUJN yang menyebutkan:

*"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya."*<sup>7</sup>

Adanya tugas Notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan kewenangannya sebagai Notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan jika Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, adanya kewenangan ini tidak sama seperti kewenangan pejabat Negara lainnya, dalam kata lain hanya notaris yang diberikan kebebasan untuk melahirkan sebuah akta otentik dan melegalkannya agar kuat dan sah di mata hukum Negara. Akan tetapi di dalam prakteknya jabatan Notaris sebagai profesi

<sup>4</sup> Wawan Tunggal Alam, *Memahami Profesi Hukum*, Dyatama Milenia, Jakarta, 2004, 88.

<sup>5</sup> R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, 13.

<sup>6</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, 27.

<sup>7</sup> Karya Gemilang, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009, 2.

hukum seringkali tidak luput dari kesalahan atau khilaf. Akibatnya hal tersebut menjadi suatu pelanggaran yang melawan aturan-aturan di dalam UUJN ataupun Kode Etik Notaris. Sehingga dirasa perlu adanya rasa tanggung jawab secara profesi terhadap kewenangan yang diperbuatnya. Secara utama ketaatan notaris terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada peraturan jabatan Notaris yang berlaku, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.<sup>8</sup>

Di dalam UUJN sendiri telah diatur secara mendasar apabila notaris dalam melaksanakan kewenangannya terbukti telah melakukan pelanggaran atas yang ditetapkan dalamnya, maka notaris dapat dijatuhi sanksi, sanksi yang diberikan berupa sanksi perdata, administrasi, pidana maupun kode etik jabatan notaris. Yang harus diperhatikan adalah bukan perkara kewenangannya saja yang harus ditaati oleh seorang Notaris untuk menjalankan tugas dan jabatannya, namun ada pula suatu kewajiban Notaris yang harus selalu diingat yaitu ada di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN yang berbunyi:

*"Notaris harus membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai protokol notaris."*<sup>9</sup>

Akta tersebut menjadi arsip negara yang suatu saat dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi suatu permasalahan di kemudian hari. Sehingga wajib baginya untuk menyimpan minuta akta yang dibuat oleh notaris tersebut meskipun akta yang dibuat bermacam-macam. Minuta akta atau ninit adalah akte yang asli yang ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris dan disimpan dalam arsip notaris (bukan salinan atau kutipan dan juga bukan grosse).<sup>10</sup>

Sudah seharusnya bekas dari minuta akta, klapper serta repertorium wajib disimpan oleh Notaris sebab hal-hal tersebut adalah dokumen penting yang memang harus disimpan oleh Notaris. Selain itu minuta akta adalah bagian yang paling penting untuk seorang Notaris, karena di dalam minuta akta terdapat kehendak para penghadap atau para pihak dan dibagian akhir akta itu tertera tanda tangan para pihak serta Notarisnya. Maka dari itu, jika seorang Notaris tidak menyimpan minuta akta ataupun tidak membuat minuta akta, timbul lah pertanyaan bagaimanakah kepastian hukum untuk salinan akta yang dibuat. Pembuatan salinan akta harus berpedoman terhadap minuta aktanya. Adanya salinan akta sendiri setelah dibuatnya minuta akta oleh Notaris. Meskipun isi dari salinan akta sama persis dengan yang ada di dalam minuta akta.

Hendaknya sebagai seorang Notaris harus memahami jika tindakan yang diperbuatnya itu dapat menyebabkan suatu perbuatan pidana yakni pemalsuan akta otentik. Sehingga dengan adanya suatu perbuatan melawan hukum tersebut, dianggap perbuatannya merugikan para pihak. Menyandang sebuah profesi Notaris yang harusnya dipikuli beban tanggung jawab sebenarnya diharap dapat memberikan rasa kepastian hukum terhadap akta yang dibuat. Kemudian dengan sebuah kewenangan yang secara khusus diberikan kepada

---

<sup>8</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1994, 4.

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

<sup>10</sup> Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1993, 176.

profesi Notaris ini, diharap selalu dijaga dengan baik agar menjaga martabat yang mereka punya. Maka dari itu, ditekankan lagi bahwasannya membuat sebuah minuta akta serta menyimpannya dengan baik merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh seorang Notaris. Dimana hal ini telah tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN yang menyatakan memang untuk seorang Notaris harus membuat minuta akta dan menyimpannya sebagai arsip protokol notaris.

Jurnal	Pembahasan
Djoko Sukisno, 2008. "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris" Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 20 No. 01	Untuk mengambil fotocopy sebuah minuta akta apabila terhadap minuta akta tersebut belum dikeluarkan salinan akta atau ada keraguan terhadap salinan akta dapat dimintakan melalui MPD berdasarkan persetujuan Hakim.
Cut Era Fitriyeni, 2012. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Penyimpanan Minuta Akta sebagai Bagian dari Protokol Notaris" Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14 No. 3	UUJN tidak mengatur bagaimana prosedur dan cara penyimpanan minuta akta dan juga tidak mengatur bagaimana tanggung jawab notaris terhadap kehilangan, musnah ataupun hilangnya minuta akta yang berada dalam penyimpanannya. Oleh karena itu Masyarakat tidak mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas kerugian yang mereka alami akibat pelanggaran notaris terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b dan i, karena seharusnya notaris menyimpan minuta akta sebagai bagian protokol notaris dalam keadaan yang aman dan pantas layaknya sebuah surat berharga.
Nelly Juwita, 2013. "Kesalahan Ketik dalam Minuta Akta Notaris yang Salinannya telah Dikeluarkan" Calyptra Jurnal Ilmiah, Vol. 2 No. 2	Apabila ada kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang sudah ditandatangani dan salinannya telah dikeluarkan, notaris yang bersangkutan dapat dikenai sanksi perdata dan/atau sanksi administratif. Sanksi perdata berupa pembayaran ganti rugi, biaya, dan bunga dapat dijatuhkan kepada notaris berdasarkan gugatan perbuatan melanggar hukum, yang diajukan oleh pihak yang dirugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek. Sanksi administratif dapat dijatuhkan kepada notaris berdasarkan Pasal 85 UUJN, yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi pidana tidak dapat diterapkan apabila kesalahan ketik tersebut murni terjadi akibat kelalaian notaris semata-mata, bukan karena kesengajaan.

Tabel 1.

Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut yaitu keabsahan tindakan notaris membuat salinan akta tanpa adanya minuta akta dalam sebuah akta otentik dan perlindungan hukum bagi pembeli atau para pihak atas tindakan notaris tersebut

### Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menerapkan metode penelitian hukum normatif, adapun karakteristik ilmu hukum yaitu sifatnya yang normatif.<sup>11</sup>

### Hasil Penelitian Dan Pembahasan

#### Keabsahan Tindakan Notaris Membuat Salinan Akta Tanpa Adanya Minuta Akta

Keberadaan profesi Notaris memanglah penting dalam segala perbuatan hukum bagi para pihak yang akan melakukan sebuah tindakan hukum. Dalam hal pembuktian tertulis,

<sup>11</sup> Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2008, 1.

notaris mempunyai peranan yang sangat penting. Hal ini karena Notaris adalah salah satu pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.<sup>12</sup> Untuk menjamin terlaksananya cita-cita bangsa tersebut bagi setiap warga negara, dibutuhkan alat bukti tertulis bersifat autentik yang mengatur mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Karena tanpa adanya kehadiran Notaris, kepastian hukum serta kekuatan hukum bagi para pihak tidaklah bisa didapatkan dari Pejabat manapun.<sup>13</sup> Hal ini dikarenakan profesi Notaris memanglah diberikan sebuah kewenangan secara khusus oleh Negara. Akta Notaris adalah merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (UUJN).<sup>14</sup> Sedangkan pengertian kewenangan sendiri berasal dari kata dasar wenang yang berarti sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan sesuatu.<sup>15</sup> Kemudian dapat kita temukan pula di dalam Kamus Praktis Bahasa Indonesia kata kewenangan berarti sebuah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan atau kewajiban untuk melaksanakan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan.<sup>16</sup> Selain itu dapat diketahui pula pengertian dari wewenang menurut H.D. Stoud adalah:

*“Bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer”*. (wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik).<sup>17</sup>

Sehingga dengan adanya kewenangan yang melekat pada profesi Notaris ini, proses dan berkas-berkas yang dibuat oleh Notaris harus sesuai dengan ketentuan UUJN. Serta akta yang dibuat oleh Notaris harus dibuat dalam minuta akta, in originali. Dapat dilihat pada Pasal 1 angka 8 UUJN:

*“Minuta akta ini berisi asli tanda tangan, paraf, cap jempol para penghadap, asli tanda tangan saksi, Notaris serta renvoi dan mungkin ada bukti lain yang dilekatkan dalam minuta akta akta tersebut. Minuta akta tersebut wajib disimpan notaris.”*<sup>18</sup>

Kemudian dari sebuah minuta akta dapat lahir sebuah salinan, dimana dalam salinan ini isinya sama persis dengan minuta akta. Maksudnya adalah isi yang dituangkan dalam salinan harus sama, namun perbedaannya terletak pada tanda tangan, paraf, cap jempol, dan

---

<sup>12</sup> Nelly Juwita, *Kesalahan Ketik dalam Minuta Akta Notaris yang Salinannya Telah Dikeluarkan*, Calyptra Jurnal Ilmiah, Vol.2 No. 2.

<sup>13</sup> Erlita Ratna Shantyadewi, *Pertanggung Jawaban Pidana Notaris Atas Dihilangkannya Minuta Akta Sebagai Bagian Dari Protokol Notaris*, Jurnal Hukum UB, 2016.

<sup>14</sup> Putra Arifaid, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 5 No. 3.

<sup>15</sup> Tim Bahasa Pustaka, 1996, 1128.

<sup>16</sup> Agussalim, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2007, 95.

<sup>17</sup> Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, (Bandung: Alumni, 2004), 4.

<sup>18</sup> Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

renvoi. Beranjak ke protokol notaris, memiliki arti suatu berkas dari kumpulan-kumpulan dokumen yang menjadi arsip negara dan harus disimpan oleh Notaris. Hal ini bertujuan jika suatu saat protokol notaris ini dibutuhkan bagi para pihak yang namanya tercantum dalam akta mengalami suatu kasus, maka akta tersebut bisa dibuatkan salinannya kepada Notaris dan bisa berfungsi pula sebagai alat bukti yang kuat. Protokol Notaris terdiri dari:

- a. Minuta akta;
- b. Buku daftar akta atau repertorium;
- c. Buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan dihadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar (legalisasi);
- d. Buku daftar nama penghadap atau klapper;
- e. Buku daftar protes;
- f. Buku daftar wasiat;
- g. Buku daftar lain yang harus disimpan Notaris berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Dilihat dari kewajiban profesi Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN yaitu membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Sehingga jika terjadi pelanggaran dalam kewenangan profesi Notaris, tercantum di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, salinan akta yang telah dibuat menjadi batal demi hukum dan tindakan Notaris telah melanggar tata cara pembuatan akta menurut UUJN, dimulai dari Pasal 15 ayat (1) UUJN. Kaidah-kaidah yang tertuang di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN pastinya juga telah diabaikan dimana seharusnya profesi Notaris harus bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Namun, sebuah fakta yang tersirat adalah di dalam UUJN sendiri hanya mengatur dan menjelaskan bagaimana standar dan prosedur penyimpanan minuta akta tersebut namun tidak mengatur tentang tempat penyimpanan minuta akta.<sup>19</sup> Sebuah akta yang lahir diharapkan dapat memberi kepastian hukum terhadap para pihak. Apabila dalam salinan isinya tidak sesuai dengan minuta akta atau bahkan dalam proses pembuatan aktanya tidak sesuai dengan UUJN, maka ditakutkan nantinya salah satu dari pihak dapat melakukan pengingkaran atas adanya akta tersebut. Jika sampai sebuah minuta akta dibuat namun masih dalam lahiriahnya dan tidak ditandatangani oleh para pihak, dan juga jika Notaris tidak membuat minuta akta maka hal ini tentu telah melanggar semua syarat dan aspek pembuatan akta otentik. Konsekuensi dari akta tersebut menyebabkan akta dapat dinyatakan batal demi hukum serta keabsahan aktanya dianggap tidak pernah ada.

Hal yang terjadi tersebut apabila sampai terjadi oleh Notaris dan sampai lahir sebuah salinan akta tanpa ada minuta akta, maka tindakan yang dilakukan oleh Notaris tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan pemalsuan akta. Maka dari itu hendaklah sebagai profesi Notaris paham dan menjaga tanggung jawab yang diberikan pada profesinya untuk menghindari perbuatan tersebut agar tidak terjadi konsekuensi hukum yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya. Selain itu, keabsahan aktanya pun akan berimbas jika suatu saat timbul sebuah permasalahan atau kasus, maka akta tersebut tidak akan bisa menjadi sebuah alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Alat bukti yang kuat dan

---

<sup>19</sup> Cut Era Fitriyeni, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Penyimpanan Minuta Akta*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14 No. 3.

sempurna untuk suatu perbuatan hukum adalah salah satu sarana untuk menjamin ketenangan bagi pelakunya.<sup>20</sup>

### **Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Tindakan Notaris Tersebut**

Notaris yang memiliki kewenangan khusus yang diberikan oleh Negara, dan dipercaya oleh masyarakat yang melahirkan sebuah produk akta untuk memberikan suatu kepastian hukum. Terutama lahirnya sebuah Akta otentik yang dibutuhkan banyak masyarakat dalam menjalankan kegiatan hukum. Maka dalam pembuatannya Notaris dituntut untuk bersikap profesional dan memiliki rasa tanggung jawab agar masyarakat yang menggunakan jasanya memberikan kepercayaan sehingga timbul rasa aman dalam menjalankan kegiatan hukumnya, karena kegiatannya tersebut telah mendapat jaminan atas kekuatan hukum. Sehingga dalam melakukan pembuatan akta tersebut diharapkan tidak merugikan kliennya maupun para pihak di dalamnya. Diharapkan Notaris dalam bekerjanya berpatokan dan sesuai dengan ketentuan di dalam UUJN serta Kode Etik Notaris.

Tentunya dalam menjalankan profesinya Notaris dipikuli dengan tanggung jawab atas perbuatan hukumnya. Jika dilihat memang tentang tanggung jawab ini tidak dijelaskan secara jelas dalam undang-undang, maka tidak jarang kerap kali kita temukan Notaris yang membuat kesalahan dalam melakukan tindakan hukum, juga disebabkan kurang kehati-hatian atas pekerjaannya. Sedangkan klien yang tidak memahami dengan benar bagaimana kebenaran yang sebetulnya tidak bisa mengelak dan hanya menuruti perbuatan Notaris yang salah. Kembali pada permasalahan pembuatan akta, proses lahirnya akta harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sampai nantinya terbit sebuah akta otentik. Yang mana ketentuan atas pembentukan akta sesuai dalam Pasal 38 UUJN dan Pasal 44 UUJN yang berbunyi:

*“Akta harus dibacakan dan setelah itu ditandatangani oleh para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris.”*

Rangkaian tahapan dalam pembuatan akta tersebut wajib dilalui oleh Notaris dan para pihak yang bersangkutan. Namun apabila ternyata Notaris tersebut dalam pembuatan aktanya tidak melalui tahapan yang telah disebutkan tersebut, berarti Notaris telah melakukan pelanggaran dan Notaris tersebut harus bersedia bertanggung jawab atas perbuatan yang telah dilakukannya itu. Pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut dirasa telah melanggar ketentuan di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN, yakni jika Notaris tidak membuat minuta dan tidak menyimpan minuta akta sebagai protokol Notaris. Terjadinya Pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut bisa jadi karena adanya unsur sengaja ataupun kelalaian Notaris karena kurang memahami konsep dari sebuah minuta akta itu sendiri. Karena minuta akta dianggap sangat penting untuk sebuah bagian akta sehingga harus disimpan oleh Notaris agar jangan sampai hilang atau tidak ada. Karena minuta akta bisa menjadi sebuah alat bukti yang berkekuatan hukum jika di kemudian hari timbul permasalahan hukum antara para pihak.

---

<sup>20</sup> Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 20 No. 1.

Kemudian permasalahan berikutnya muncul bagaimanakah keabsahan dari akta yang dibuat tanpa adanya minuta tersebut. Tentu saja aktanya akan batal demi hukum, sebab rangkaian proses serta tahapan tidak dilakukan dengan benar sesuai ketentuan yang telah ditetapkan. Karena pada dasarnya banyak Notaris yang meremehkan kehadiran dari sebuah minuta akta, mereka berfikir jika tidak adanya sebuah minuta akta hanya suatu perbuatan yang sepele, dan para pihak juga tidak akan mengetahuinya. Padahal, adanya sebuah minuta akta merupakan hal penting darilahirnya sebuah akta. Dan yang paling fatal, akta tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan sebuah alat bukti di kemudian hari karena tidak berkekuatan hukum. kedua menyangkut akibat hukum Notaris tidak membuat minuta akta dalam pembuatan aktanya mengerti benar akan nilai dan akibat dari perbuatan tersebut. Hal ini disebabkan mungkin karena Notaris kurang pengetahuan *onvoldoende kennis*, kekurangan pengalaman *onvoeldoende ervaring* dan kekurangan pengertian *onvoldoende inzicht*.<sup>21</sup> Hal ini sangat merugikan klien maupun para pihak, sebab mereka telah memberikan kepercayaan kepada Notaris sepenuhnya dan ebrharap perbuatan hukum yang mereka lakukan akan mendapat kekuatan serta perlindungan hukum. Dengan harapan kelak jika terjadi permasalahan hukum mereka mendapat kepastian hukum, dan akta tersebut dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sehingga timbulah pertanyaan apakah seorang Notaris sebenarnya memahami betul akan esensi nilai sebuah akta dan bagaimana proses pembuatan akta yang benar sesuai dengan ketentuan yang ada. Karena dengan adanya pelanggaran yang dilakukan dapat mengakibatkan batalnya akta tersebut, bahkan bisa membuat Notaris tersebut mendapatkan sanksi secara pidana atas perbuatan yang dilakukannya.

Pengertian sanksi yang terdapat dalam literatur ilmu hukum tidak dapat dilepaskan dengan hukum pidana atau dengan kata lain pengertian sanksi selalu identik dengan hukum pidana.<sup>22</sup> Lebih lanjut menurut Jan Rammelink menyatakan bahwa pada umumnya sanksi itu muncul dalam bentuk pembedaan, hukuman pidana secara sadar dan matang suatu azab oleh instansi penguasa yang berhak kepada pelaku yang bersalah melanggar aturan hukum. Menurut van Hammel dalam Marlina, pengertian sanksi atau pidana merupakan suatu penderitaan yang bersifat khusus yang telah dijatuhkan oleh kekuasaan yang berwenang untuk menjatuhkan pidana atas nama negara sebagai penanggung jawab dari ketertiban hukum umum bagi seorang pelanggar, yakni semata-mata karena orang tersebut telah melanggar suatu peraturan hukum yang harus ditegakkan oleh Negara.<sup>23</sup>

Khususnya mengenai kesalahan Notaris dapat dikenakan asas *beroepsfout*. *Beroepsfout* adalah istilah khusus yang diperuntukkan jika terdapat kesalahan yang telah dilakukan oleh para pekerja dengan jabatan khusus semisal notaris, dokter, advokat. Yang mana kesalahan yang diperbuat saat menjalankan jabatannya. Teori yang ada di dalam hukum pidana apabila seseorang yang dinyatakan bersalah harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, Tidak ada alasan pemaaf, Mampu bertanggung jawab, Sengaja atau alpa.<sup>24</sup> Untuk poin alasan pemaaf berfungsi sebagai penghapus kesalahan yang dilakukan, walaupun kesalahan

<sup>21</sup> Koeswadji, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Domuntation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, 98.

<sup>22</sup> Jan Rammelink, *Hukum Pidana*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, 6.

<sup>23</sup> Marlina, *Hukum Penitensir*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011, 18.

<sup>24</sup> E.Y Kanter dan S.R Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM-PTHM, Jakarta, 1982, 166.

tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Poin alasan pemaaf diperuntukkan khusus bagi orang-orang yang antara lain, sakit jiwa, usia yang sangat muda, cacat tubuh. Sehingga alasan pemaaf ini bukanlah sesuatu yang bisa dimaklumi untuk seorang Notaris. Sebab Notaris merupakan sebuah profesi yang dijalankan oleh orang yang cakap hukum dan sehat secara jasmani dan rohani yang mana Notaris tidak bisa mendapat alasan pemaaf saat melakukan pelanggaran.

Tanggung jawab yang melekat pada seorang Notaris diberikan karena Notaris dianggap cakap, sehat secara jasmani dan rohani, serta dianggap mampu menjalankan profesinya secara profesional. Kemampuan bertanggung jawab merupakan keadaan normalitas psikis dan kematangan atau kecerdasan seseorang yang membawa kepada ketiga kemampuan yaitu, Mampu menentukan niat dalam melakukan perbuatan itu, Mampu untuk mengerti nilai dan akibatnya sendiri, Mampu untuk menyadari bahwa perbuatan itu menurut pandangan masyarakat tidak diperbolehkan.<sup>25</sup> Dengan adanya sebuah tindakan kesengajaan yang dilakukan seorang Notaris pula, menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diketahui, dimengerti dan dipahami sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham.<sup>26</sup> Selain itu tindakan lain berupa kealpaan dapat terjadi karena kurang kehati-hatian dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.<sup>27</sup>

Kembali lagi pada kasus terbitnya sebuah akta otentik tanpa pembuatan minuta akta oleh Notaris dan Notaris tidak memiliki arsip tersebut sebagai protokol Notaris bisa dinilai bahwa secara nyata Notaris tersebut memang dengan sadar melakukannya dengan sengaja, atau dengan dugaan lain bahwa Notaris tersebut tidak memahami betul apa konsekuensi yang akan didapatkan jika hal tersebut tetap dilakukan untuk memenuhi kehendaknya semata. Tindakan tersebut sepenuhnya merupakan perbuatan yang mengandung unsur kesalahan, dan Notaris tersebut dapat dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman pidana. Hal ini bisa didapatkan oleh Notaris tersebut karena memanglah perbuatan yang dilakukan tersebut adalah penyalahgunaan kewenangan yang dimiliki. Dimana penyalahgunaan tersebut tidak sesuai dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN.

Di dalam aturan lain seperti KUHP (BW) juga disebutkan di dalam Pasal 1366 bahwa:

*“Setiap orang memiliki tanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya dan juga bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang kehati hatian.”*

Dengan kata lain pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam kasus tersebut juga termasuk perbuatan pelanggaran yang secara langsung melanggar peraturan lain, peraturan lain tersebut adalah peraturan yang berada dalam lapangan kesusilaan, keagamaan dan

---

<sup>25</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Aktanya*, Mandar Maju, Bandung, 2011, 173.

<sup>26</sup> Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, 171.

<sup>27</sup> Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, 1983, 125.

sopan santun dalam masyarakat dilanggar.<sup>28</sup> Kasus yang dibahas penulis mengenai sebuah minuta akta yang tidak dibuat dan tidak dimiliki sebagai arsip oleh Notaris, maka Notaris tersebut dapat dinyatakan bersalah dan melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN serta berkaitan juga dengan Pasal 1865 Jo Pasal 1870 KUHP (BW). Adapun suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.<sup>29</sup>

Sehingga perlindungan hukum yang dapat diterima oleh klien pembuat akta atau para pihak di dalam akta yang merasa dirugikan adalah dapat melaporkan Notaris tersebut melalui gugatan. Sebab lainnya adalah karena adanya pelanggaran subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum, yang dimaksud hak subjektif adalah suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum, kewenangan itu diberikan kepadanya untuk mempertahankan kepentingannya sebagai contoh seperti hak penghunian yang dimiliki seseorang penyewa.<sup>30</sup> Dengan sebuah kesalahan yang dilakukan oleh Notaris tersebut dirasa sudah cukup memenuhi suatu syarat melakukan perbuatan melawan hukum. Karena tindakan melakukan sebuah kesalahan secara hukum harus memenuhi unsur-unsur di antara lain:

- a. Kesengajaan;
- b. Kelalaian; dan
- c. Tidak ada alasan pembenar.

Selain itu kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan menjadi sebuah syarat atas dibuatnya suatu gugatan, hal ini berdasarkan rujukan dari Pasal 1365 KUHP (BW). Pihak yang dirugikan dapat membuat gugatan dengan tuduhan jika Notaris dianggap tidak bisa memberikan kekuatan hukum serta kepastian hukum terhadap akta otentik yang diterbitkannya. Maka dari itu Notaris dalam profesinya menjalankan kewenangan yang dimilikinya harus lebih bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang akan dilakukannya. Sehingga nantinya perbuatan hukumnya tersebut tidaklah merugikan pihak manapun serta dapat memberikan sebuah kekuatan dan kepastian hukum. Sebab suatu minuta akta pada dasarnya memang sangatlah penting dan tidak dapat diremehkan kehadirannya. Dan Notaris harus memahami bagaimana konsekuensi yang akan diterimanya apabila hal ini tidak diperhatikan. Adapun sanksi untuk Notaris yang melakukan suatu pelanggaran dapat dibagi menjadi 3 (tiga) aspek yaitu:

- a. Sanksi perdata;
- b. Sanksi administrasi;
- c. Sanksi pidana.

Dijatuhkannya sanksi secara perdata sebab sanksi diberikan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Nantinya Notaris akan diberikan

---

<sup>28</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, 6-7.

<sup>29</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, 10.

<sup>30</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2008, 260-261.

hukuman untuk melakukan penggantian biaya atau ganti rugi yang muncul dari para pihak yang dirugikan. Kemudian sanksi secara administrasi diberikan secara:

a. Paksaan Pemerintah

Sanksi yang berbentuk memberhentikan suatu keadaan yang tidak diperbolehkan oleh suatu kaidah hukum administrasi.

b. Penarikan kembali keputusan yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)

Sanksi yang berbentuk tindakan menarik kembali atau mencabut suatu keputusan yang menguntungkan dengan mengeluarkan ketetapan baru.

c. Pengenaan denda administratif

Sanksi yang berbentuk denda sejumlah uang dengan nominal tertentu berdasarkan ketentuan undang-undang yang ditujukan kepada subyek yang melakukan pelanggaran.

d. Pengenaan uang paksa oleh Pemerintah

Sanksi yang berbentuk pembayaran uang paksa, dimana hal ini bertujuan untuk menambah hukuman selain sejumlah denda yang telah ditentukan. Berlakunya sanksi ini bertahap dulu dari teguran lisan hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Namun diberikannya sanksi ini ditentukan oleh seberapa berat kesalahan yang dilakukan oleh subyek tersebut. Dan yang terakhir adalah sanksi pidana, sebabnya adalah pelanggaran tersebut harus memenuhi unsur pelanggaran yang tercantum dalam UUJN dan Kode Etik Notaris juga harus memenuhi unsur pidana dalam KUHP. Dimana pasal yang dijatuhkan kepada Notaris adalah Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP.

Maka dari itu, berdasarkan uraian-uraian di atas yang dijelaskan oleh penulis dapat diambil kesimpulan bahwa Notaris memang dengan sadar secara sengaja membuat sebuah akta otentik dengan tidak sesuai dengan prosedur. Terutama tidak dibuatnya minuta akta dalam pembuatan akta otentik, padahal di dalam minuta akta tersebut berisi keterangan-keterangan para pihak yang menghadap kepada Notaris dan menandatangani.

### **Kesimpulan**

Dibuatnya sebuah akta otentik oleh Notaris yang tidak sesuai prosedur, dimana akta otentik dibuat tanpa adanya minuta akta merupakan bentuk kurangnya tanggung jawab serta kelalaian dari Notaris. Padahal akibat yang timbul dari tindakan tersebut adalah akta otentik tersebut menjadi batal demi hukum. Serta akta otentik tersebut tidak memiliki kekuatan dan kepastian hukum. Yang paling miris akibatnya adalah terbitnya akta otentik tersebut tidak pernah dibuat oleh para pihak dan Notaris tersebut. Akhirnya Notaris tersebut harus mempertanggung jawabkan perbuatannya nanti apabila terjadi permasalahan hukum dan dikenakan gugatan serta sanksi secara perdata, administrasi, dan pidana.

### **Daftar Pustaka**

- Agussalim, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2007.  
Cut Era Fitriyeni, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Penyimpanan Minuta Akta*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14 No. 3.  
Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 20 No. 1.  
E. Y Kanter dan S.R Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM-PTHM, Jakarta, 1982.

- Erlita Ratna Shantyadewi, *Pertanggung Jawaban Pidana Notaris Atas Dihilangkannya Minuta Akta Sebagai Bagian Dari Protokol Notaris*, Jurnal Hukum UB, 2016.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Gemilang, Karya, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publising, Jakarta, 2009.
- Koeswadji, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Domuntation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Marlina, *Hukum Penitensir*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- M. Hadjon, Philipus, dan Sri Djatmiati, Tatiek, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2008.
- Nelly Juwita, *Kesalahan Ketik dalam Minuta Akta Notaris yang Salinannya Telah Dikeluarkan*, Calyptra Jurnal Ilmiah, Vol. 2 No. 2.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Putra Arifaid, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 5 No. 3.
- Remmelink, Jan, *Hukum Pidana*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Saleh, Roeslan, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, 1983.
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2008.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Aktanya*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung: Alumni, 2004.
- Tedjosaputro, Liliana, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1994.
- Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980.
- Tunggul Alam, Wawan, *Memahami Profesi Hukum*, Dyatama Milenia, Jakarta, 2004.
- Putra Arifaid, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 5 No. 3.