

Keabsahan Hukum Akta Otentik yang Dibuak Oleh Notaris yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT Dengan Wilayah Kerja yang Berbeda

Chyntia Devira Putri Indarto, Nynda Fatmawati Octarina

Program Magister Kenotariatan, Universitas Narotama Surabaya

Jl. Arief rahman Hakim No.51, Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur (60117)

Telp: 021-2525015/0812 1234 5678; Fax: 021-2526438

chyntiadevira99@gmail.com, nynda_f@yahoo.com

ABSTRACT

In the realm of civil law, the roles of notaries and Land Deed Officials (PPAT) have a significant impact on the creation of valid legal documents. This abstract focuses on the obligations of notaries who also hold positions as PPAT, the validity of notarial deeds and PPAT deeds in different jurisdictions, and the legal consequences for notaries who create deeds outside their jurisdiction. The Notary Public Law (UUJN) provides clear provisions regarding the prohibition of holding dual positions outside one's jurisdiction, with both administrative and civil penalties for violators. The validity of notarial deeds and PPAT deeds depends on formal and material aspects, as well as compliance with applicable legal provisions. Notarial deeds may be annulled in case of legal violations or errors in their creation. In carrying out their duties, notaries and PPATs need to uphold integrity, enhance their knowledge, and ensure compliance with relevant regulations. Collaboration with relevant authorities is also crucial to obtain necessary guidance and support. Therefore, a good understanding of the obligations, validity, and legal consequences in the practice of notaries and PPATs is essential for them to carry out their duties effectively and professionally.

Keywords: Notaries, Land Deed Officials (PPAT), The Notary Public Law (UUJN).

ABSTRAK

Dalam ranah hukum perdata, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki dampak signifikan dalam pembuatan dokumen hukum yang sah. Fokus abstrak ini adalah pada kewajiban bagi notaris yang juga merangkap jabatan sebagai PPAT, keabsahan akta notaris dan PPAT yang wilayah kerjanya berbeda, serta akibat hukum terhadap notaris yang membuat akta di luar wilayah jabatannya. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan ketentuan yang tegas terkait dengan larangan merangkap jabatan di luar wilayah jabatan, dengan sanksi administratif dan perdata bagi pelanggar. Keabsahan akta notaris dan PPAT tergantung pada aspek formal dan materil, serta kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Pembatalan akta notaris dapat terjadi jika terjadi pelanggaran hukum atau kekeliruan dalam pembuatannya. Dalam menjalankan tugas, notaris dan PPAT perlu menjaga integritas, meningkatkan pengetahuan, dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Kolaborasi dengan otoritas terkait juga penting untuk memperoleh bimbingan dan dukungan yang diperlukan. Dengan demikian, pemahaman yang baik tentang kewajiban, keabsahan, dan akibat hukum dalam praktik notaris dan PPAT menjadi kunci dalam menjalankan tugas mereka secara efektif dan profesional.

Kata Kunci: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

PENDAHULUAN

Dokumen yang dibuat oleh seorang Notaris adalah pasti merupakan sebuah akta otentik, walaupun demikian, sebuah akta Notaris dapat pula dihasilkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dokumen risalah lelang, serta pencatatan sipil¹. Selanjutnya, dalam Pasal 1 Angka 1 dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai Tugas Notaris dinyatakan bahwa Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik serta memiliki kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang ini ataupun undang-undang lainnya.

Seorang Notaris diharapkan mampu memberikan jaminan hukum yang jelas kepada individu yang menggunakan layanan notaris. Dokumen yang disusun oleh seorang notaris memiliki kekuatan bukti yang kuat, berbeda dengan dokumen yang disusun secara informal. Dokumen informal, atau yang dikenal sebagai "akta di bawah tangan," disusun oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa intervensi dari pejabat resmi. Sebaliknya, akta otentik merupakan hasil karya seorang Notaris yang sangat diperlukan oleh masyarakat untuk menegakkan kepastian hukum².

Seorang Notaris memiliki peran yang sangat signifikan di dalam lingkup hukum perdata, yang juga termasuk dalam ranah hukum publik. Dalam

menjalankan tugasnya, Notaris diberi kewenangan untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya oleh negara. Prinsip ini sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa akta autentik adalah dokumen yang dibuat sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, baik oleh atau di depan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta tersebut. Sebagai seorang pejabat umum, Notaris bertanggung jawab untuk melayani masyarakat dengan membuat akta autentik dan dokumen lainnya. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris wajib mematuhi segala peraturan yang berkaitan dengan jabatannya. Selaku pejabat umum, Notaris juga diharapkan menjaga martabatnya, baik ketika sedang menjalankan tugasnya maupun di luar tugas resminya³.

Tugas Notaris sebagai seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk memberikan layanan publik melalui pembuatan akta autentik harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dengan adanya bukti tertulis yang sah yang disusun di hadapan atau oleh Notaris, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban⁴.

¹ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembuatan Akta* (Bandung: Rafika Aditama, 2013).

² Andi A.A. Prajitno, *Kewenangan Notaris Dan Contoh Bentuk Akta* (Surabaya: Perwira Media Nusantara, 2018).

³ Nabila Mazaya Putri and Henny Marlyna, "Kewajiban Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan Dalam Satu Wilayah Kerja

Yang Sama," *Palar | Pakuan Law Review* 7, no. 2 (2021): 409–24, <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.4298>.

⁴ Rossel Ezra Johannes Tuwaidan, "Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," *Lex Privatum* VI, no. 6 (2018): 87.

Pedoman yang diberikan oleh Kode Etik Notaris merupakan pendukung penting dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang memberikan arahan kepada Notaris dalam menjalankan tugasnya. Kode Etik Notaris menetapkan standar perilaku yang harus diikuti oleh setiap Notaris, baik dalam maupun di luar lingkup jabatannya. Dokumen ini secara umum mencakup definisi-definisi yang terkait, lingkup, kewajiban, larangan, pengecualian, sanksi, prosedur penegakan, prosedur pemecatan sementara, serta tanggung jawab dari pengurus Dewan Kehormatan yang bertugas mengawasi pelaksanaan Kode Etik Notaris⁵.

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, memiliki sifat preventif dan represif. Meskipun aktivitas Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, namun pada dasarnya pekerjaan Notaris adalah independen, individual, tanpa adanya atasan, merupakan pekerjaan yang membutuhkan kepercayaan, dan memerlukan moral yang tinggi karena minimnya peraturan yang mengatur jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris⁶.

Notaris bertugas untuk menyusun akta-akta yang berkaitan dengan pendirian perusahaan, waris, perjanjian, serta transaksi jual beli. Sementara itu, untuk segala perbuatan hukum yang terkait dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, akta-akta tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengaturan mengenai hukum pertanahan

nasional diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum dengan tanah serta sumber daya alam. Baik individu maupun entitas hukum dapat memperoleh hak atas tanah melalui proses permohonan kepada pemerintah atau melalui transaksi peralihan hak atas tanah⁷.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi lewat dua cara yaitu peristiwa hukum seperti pewarisan tanpa wasiat, atau perbuatan hukum seperti jual beli, pertukaran, hibah, atau peralihan ke dalam perusahaan. Namun, menurut hukum tanah nasional, hanya perbuatan hukum yang didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diakui sebagai peralihan hak atas tanah yang sah. Eksistensi jabatan PPAT diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh menteri⁸.

Namun dalam praktiknya, karena semakin banyaknya jumlah orang yang memilih menjadi Notaris seiring berjalannya waktu, ditambah dengan kemajuan teknologi dan persaingan dalam mendapatkan klien, beberapa Notaris menghadapi tantangan untuk mempertahankan jumlah klien mereka. Sebagai hasilnya, beberapa oknum Notaris tergoda untuk melakukan rangkap jabatan, seperti menjadi Advokat, PPAT di kantor Notaris, atau bahkan menjalankan profesi lainnya.

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Republik Indonesia, 2016), <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>.

⁶ M. Yose Rizal, "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Rangkap Jabatan Sebagai Pejabat Negara Berdasarkan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris," *Jurnal Ilmiah Hukum* 13, no. 1 (2019): 81–96.

⁷ Putri and Marlyna, "Kewajiban Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan Dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama."

⁸ Putri and Marlyna.

Hal ini menimbulkan pelanggaran etika dalam praktik notaris⁹.

Hal ini tentu melanggar peraturan negara dan kode etik Notaris maupun PPAT, karena merangkap jabatan sebagai Notaris dan PPAT dengan kedudukan wilayah yang berbeda menimbulkan ketidakpastian hukum serta potensi konflik kepentingan antara peran PPAT dan Notaris. Implikasi hukum dari pelanggaran ini perlu dianalisis, termasuk potensi sanksi dan konsekuensi hukum yang mungkin timbul atas tindakan tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif dengan metode perundang-undangan (*statue approach*). Sumber data yang dipergunakan adalah data sekunder, terdiri dari bahan primer seperti peraturan perundang-undangan, dan bahan sekunder berupa literatur terkait. Pendekatan ini memberikan fondasi teoritis, khususnya dalam menggali perspektif para ahli terhadap objek penelitian yang tercakup dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta aspek-aspek yang perlu dijelajahi. Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan fokus pada deskripsi dan interpretasi data yang dikumpulkan.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Kewajiban Bagi Notaris yang Juga Merangkap Jabatan Sebagai PPAT Ditinjau Dari Undang - Undang Jabatan Notaris (UUJN)

Menurut UUJN Pasal 19, Notaris diizinkan hanya memiliki satu kantor, yang harus berada di

tempat kedudukannya, yang dalam Pasal 18 UUJN dijelaskan sebagai daerah kabupaten atau kota di mana Notaris tersebut berada, dan wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Kewajiban tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus sejalan dengan tempat kedudukan Notaris. Pasal 19 ayat (3) UUJN menegaskan bahwa Notaris tidak diperbolehkan secara berturut-turut menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya. Menteri memiliki kewenangan untuk menetapkan formasi jabatan Notaris di daerah sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) UUJN, dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi Notaris. Formasi jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan kegiatan dunia usaha, jumlah penduduk, dan/atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh Notaris setiap bulan, sesuai dengan Pasal 22 UUJN.

Perlu dicatat bahwa wilayah kerja atau tempat kedudukan PPAT berada dalam satu wilayah provinsi. PPAT memiliki kantor yang terletak di kabupaten atau kota di provinsi tersebut, yang merupakan bagian dari wilayah kerjanya. PPAT memiliki kewenangan untuk memindahkan tempat kedudukan dan wilayah kerjanya. Namun, dalam hal PPAT ingin memindahkan kantor ke alamat baru di kabupaten atau kota yang sama tempat kedudukannya, PPAT harus memberikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan di kabupaten atau kota tersebut. Sedangkan, jika PPAT ingin memindahkan tempat kedudukan ke kabupaten atau kota yang berbeda dalam wilayah kerjanya atau ingin mengubah wilayah kerjanya, PPAT harus mengajukan

⁹ Rizal, "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Rangkap Jabatan Sebagai Pejabat Negara Berdasarkan Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris."

permohonan perpindahan tempat kedudukan atau wilayah kerjanya kepada Menteri.

Peraturan mengenai larangan bagi Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). UUJN melarang Notaris untuk merangkap jabatan sebagai PPAT yang berkedudukan di luar wilayah jabatannya. Namun, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris dengan syarat memiliki tempat kedudukan yang sama dengan Notaris. Meskipun demikian, PPAT tetap dilarang untuk merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pejabat negara, pimpinan perguruan tinggi, surveyor berlisensi, dan jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 20 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juga mengatur mengenai kewajiban bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris. Pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT wajib memiliki hanya satu kantor, yakni di tempat kedudukannya. Bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, wajib berkantor di tempat yang sama dengan tempat kedudukan Notaris. Selain itu, PPAT juga diwajibkan untuk memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, jika seorang PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris berkedudukan di kabupaten/kota selain dari tempat kedudukan sebagai PPAT, ia wajib mengajukan pindah tempat kedudukan Notaris atau menghentikan jabatannya sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan tersebut,

seorang PPAT yang akan merangkap jabatan sebagai Notaris harus memiliki kantor yang sama dengan tempat kedudukan Notaris. Melanggar ketentuan tersebut akan bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuatnya serta jabatan Notaris dan PPAT yang diemban.

B. Keabsahan Akta Notaris dan PPAT yang Wilayah Kerjanya Berbeda Ditinjau Dari Undang - Undang Jabatan Notaris (UUJN)

Sebagai pejabat umum di bidang Hukum Perdata, Notaris memiliki tanggung jawab besar dalam pembuatan akta otentik. Dalam proses pembuatan akta, baik dalam bentuk partij akta maupun relaas akta, Notaris harus memastikan bahwa setiap dokumen yang dihasilkan memiliki sifat otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPperdata. Kewajiban Notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup pemahaman terhadap peraturan hukum yang berlaku di Indonesia serta pemahaman terhadap hukum yang relevan bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat oleh Notaris memiliki otentisitas sebagai alat bukti yang kuat dan dapat diandalkan.

Seorang Notaris hanya akan terbebas dari pertanggungjawaban hukum jika akta otentik yang dibuatnya atau dibuat di hadapannya telah memenuhi syarat formil. Namun, jika Notaris melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta otentik, hal ini dapat mengakibatkan terjadinya perkara hukum. Perbuatan melawan hukum ini mencakup tindakan Notaris yang mencari keuntungan atau menyalahgunakan kewenangan yang diatur dalam

UUJN dan UU perubahan atas UJN. Akibatnya, klien atau pihak lain yang terlibat dalam transaksi tersebut dapat merasa dirugikan, yang kemudian dapat mengakibatkan pembatalan atau pembatalan akta otentik yang dibuat oleh Notaris.

Pembatalan akta sendiri merupakan kewenangan hakim perdata, yang dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan secara perdata ke pengadilan. Jika pihak yang dirugikan (pihak korban) mengajukan permintaan pembatalan akta selama persidangan dan dapat memberikan bukti yang memadai, hakim perdata memiliki kewenangan untuk membatalkan akta Notaris tersebut. Meskipun akta Notaris merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, namun masih memungkinkan untuk dibatalkan jika ada bukti yang cukup diajukan dalam gugatan. Selain itu, pembatalan akta otentik juga dapat dilakukan oleh Notaris sendiri jika terdapat kesalahan atau kekeliruan yang disadari oleh para pihak yang terlibat. Jika adanya kekeliruan atau kesalahan tersebut menyebabkan keraguan terhadap kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat, Notaris memiliki kewenangan untuk membatalkan akta tersebut.

Akta otentik yang disusun oleh Notaris harus dianggap sah dan mengikat bagi para pihak sebelum adanya bukti ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal, dan materiil akta tersebut. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 41 UU perubahan atas UJN, jika Notaris melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, hal ini akan mengakibatkan akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan. Dengan demikian, akta Notaris hanya akan memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah

tangan jika Notaris terbukti melanggar ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan tersebut.

Akibat hukum terhadap akta autentik yang dibuat oleh Notaris melanggar secara hukum, sehingga akta tersebut berubah menjadi akta bawah tangan dan dapat dibatalkan, sesuai dengan teori kewenangan dan konsep perlindungan hukum. Teori wewenang menyatakan bahwa Notaris dalam menyusun akta autentik beroperasi dalam wewenang secara atribusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU perubahan atas UJN. Terjadinya akibat hukum ini, di mana akta autentik menjadi akta bawah tangan dan kemudian dibatalkan, disebabkan oleh penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Notaris. Penyalahgunaan ini terjadi ketika Notaris melanggar ketentuan perundang-undangan, yang menyebabkan kerugian bagi para pihak dan mengubah kekuatan pembuktian akta. Sebagai hasilnya, pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan akta autentik tersebut sebagai upaya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Akta otentik sendiri terdiri dari dua macam yaitu akta relaas dan akta partij. Akta otentik yang disusun oleh pejabat, atau yang juga disebut "akta relaas" atau akta pejabat, adalah dokumen resmi yang dibuat oleh notaris dan dapat menggambarkan secara otentik suatu peristiwa atau keadaan yang diamati atau disaksikan oleh pembuat akta, yakni notaris sendiri, dalam menjalankan tugasnya sebagai notaris. Dengan kata lain, akta tersebut mencatat uraian dari apa yang dilihat, disaksikan, atau dialami oleh notaris. Sebagai contoh, berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas merupakan salah satu jenis akta yang dibuat oleh notaris. Sementara itu, akta partij adalah dokumen yang berisi

keterangan tentang peristiwa yang terjadi karena tindakan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris. Artinya, informasi tersebut diberikan oleh pihak lain kepada notaris untuk dicatat dalam suatu akta otentik. Akta semacam ini disebut akta yang dibuat di hadapan notaris. Contoh dari akta partij termasuk perjanjian hibah, wasiat, kuasa, dan sebagainya¹⁰.

Secara sederhana, pada akta partij, kekuatan bukti materiil selalu hadir, menjadikannya alat bukti yang sempurna. Hal ini karena kebenaran isi akta ditentukan oleh para pihak yang terlibat dan diakui oleh mereka serta pejabat yang menyaksikan apa yang terjadi. Namun, pada akta relaas, kekuatan bukti materiil tidak selalu ada. Artinya, setiap orang dapat menyangkal kebenaran isi akta otentik tersebut, asal dapat membuktikannya. Hal ini karena apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat didasarkan pada kehendak dari pihak yang terkait.

Meskipun peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai jabatan notaris dan PPAT melarang adanya wilayah kedudukan yang berbeda, jika seorang notaris mendapati bahwa posisinya berbeda dengan jabatan PPAT-nya, dan sedang menunggu permohonan penyesuaian wilayah jabatannya ke instansi yang bersangkutan (Depkumham/BPN), keabsahan akta notaris yang dibuatnya tetap sah. Hal ini karena isi akta tersebut merupakan ekspresi dari kehendak para pihak yang terlibat, di mana notaris/PPAT bertindak sebagai fasilitator untuk merumuskan kehendak para pihak tersebut.

C. Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Membuat Akta Diluar Wilayah Jabatan Notaris

Notaris adalah seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sesuai dengan undang-undang. Dasar kewenangan notaris sebagai pejabat umum bersumber dari peraturan hukum yang berlaku. Negara memberikan wewenang kepada notaris untuk menjalankan fungsi administratif negara dengan mengonstatai kebenaran dalam dokumen-dokumen yang dibuatnya. Notaris memiliki peran yang kuat dalam proses hukum sebagai pembuat dokumen yang sah. Syarat formal untuk akta otentik ditetapkan oleh undang-undang, termasuk mengenai pembuatan akta oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan lokasi pembuatan akta tersebut. Akta merupakan dokumen yang sengaja dibuat dan ditandatangani untuk menjadi alat bukti dalam menangani suatu peristiwa¹¹.

Perbuatan hukum merujuk pada tindakan manusia yang disengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Ini termasuk setiap tindakan subjek hukum, baik manusia maupun badan hukum, yang konsekuensinya diatur oleh hukum karena dianggap sebagai ekspresi kehendak hukum. Dalam konteks akibat hukum, Soeroso menyatakan bahwa ini merujuk pada hasil dari suatu tindakan yang diinginkan oleh pelakunya dan diatur oleh hukum. Tindakan ini dikenal sebagai tindakan hukum, dan pelanggarannya akan dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Sebagai seorang notaris, memberikan kepastian hukum kepada masyarakat adalah tanggung jawab utama. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan

¹⁰ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1992).

¹¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Keempat (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016).

pembuktian yang lengkap, memberikan dasar yang kuat dalam menegakkan hukum¹².

Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat. Dalam setiap tindakan, seorang notaris harus siap bertanggung jawab atas setiap kesalahan atau kelalaian yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan tugasnya. Namun, tanggung jawab notaris terbatas pada isi akta yang dibuat di hadapannya, sedangkan untuk aspek formal, notaris bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sesuai dengan ketentuan undang-undang. Terdapat konsekuensi hukum jika pembuatan akta otentik tidak memenuhi kewajiban notaris, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini, notaris dapat dikenai sanksi yang meliputi:

1. Sanksi Perdata

Sanksi perdata yang dikenakan kepada notaris yang melanggar pasal-pasal tentang kewajiban dan larangan dalam UUJN dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), Pasal 41 dengan merujuk kepada Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, dan Pasal 51. Penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris dari gugatan para penghadap jika akta yang dibuatnya hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Namun, tuntutan ini harus didasarkan pada pelanggaran yang jelas dari notaris

terhadap pasal-pasal yang mengatur kewajiban dan larangan, serta adanya hubungan hukum antara notaris dan para pihak yang terlibat. Sebelum notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, harus ada bukti yang menunjukkan bahwa: (a) ada kerugian yang timbul; (b) ada hubungan sebab-akibat antara kerugian tersebut dan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris; (c) pelanggaran tersebut disebabkan oleh kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada notaris yang bersangkutan.

2. Sanksi Administratif

Sanksi administratif yang diberlakukan terhadap notaris yang melanggar kewajiban dan larangan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau UUJN mencakup teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak hormat. Notaris hanya diperbolehkan memiliki satu tempat kedudukan di suatu kota atau kabupaten, namun memiliki kewenangan wilayah jabatan di seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Larangan bagi notaris untuk menjalankan jabatannya di luar wilayah jabatannya diatur dalam Pasal 17 huruf a UUJN. Akibat hukum dari pembuatan akta notaris di luar wilayah jabatannya adalah akta tersebut tidak otentik, tidak memiliki kekuatan

¹² R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, 21st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

hukum, dan dinyatakan batal demi hukum, menjadikannya akta di bawah tangan. Sanksi bagi notaris yang melanggar peraturan perundang-undangan tentang jabatan notaris dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, serta sanksi administratif, seperti pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, bahkan pemberhentian secara tidak hormat jika kesalahannya tergolong berat dan terbukti melanggar aturan dan undang-undang yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap notaris dalam menjalankan jabatannya sangat penting, termasuk menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya serta berpartisipasi dalam pemeriksaan dan persidangan. Prosedur pemberhentian notaris dari jabatannya dapat dilakukan secara hormat, sementara, atau tidak hormat, tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan.

KESIMPULAN

Secara keseluruhan, bahasan mengenai kewajiban bagi notaris yang juga merangkap jabatan sebagai PPAT, keabsahan akta notaris dan PPAT yang wilayah kerjanya berbeda, serta akibat hukum terhadap notaris yang membuat akta diluar wilayah jabatan notaris menggarisbawahi pentingnya mematuhi peraturan dan menjalankan tugas dengan integritas tinggi dalam kedua jabatan tersebut. Dalam kerangka Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT di luar wilayah jabatannya, dan memiliki kantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris. Pelanggaran

terhadap aturan tersebut dapat mengakibatkan sanksi administratif dan perdata, termasuk penggantian biaya, ganti rugi, serta berbagai bentuk teguran dan pemberhentian. Di sisi lain, keabsahan akta notaris dan PPAT yang wilayah kerjanya berbeda akan bergantung pada sejumlah faktor, termasuk kelengkapan formal dan materil serta ketentuan hukum yang berlaku. Pembatalan akta otentik dapat terjadi jika terbukti adanya pelanggaran hukum atau kekeliruan dalam pembuatannya. Terlepas dari peraturan yang ketat, notaris tetap memiliki tanggung jawab besar dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat melalui akta yang dibuatnya. Integritas, kejujuran, dan keahlian dalam memahami hukum menjadi kunci dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum. Kesalahan atau kelalaian dalam tugas notaris dapat memiliki konsekuensi serius, termasuk sanksi hukum dan pembatalan akta yang dibuat. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi notaris penting untuk menjaga martabat dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga notaris secara keseluruhan.

SARAN

Dalam konteks menjaga integritas dan kepatuhan terhadap peraturan, ada beberapa saran yang dapat dipertimbangkan oleh notaris dan PPAT. Pertama, mereka harus memastikan kepatuhan terhadap semua peraturan yang berlaku terkait dengan wilayah jabatan mereka, termasuk larangan merangkap jabatan di luar wilayah tersebut. Selanjutnya, mereka dapat terus meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka melalui pendidikan dan pelatihan lanjutan dalam bidang hukum perdata dan tata cara pembuatan akta. Selain itu, berbagi pengalaman dan berkonsultasi

dengan rekan sejawat juga dapat menjadi sumber pembelajaran yang berharga bagi mereka. Selain itu, menjaga integritas, kejujuran, dan transparansi dalam setiap transaksi yang mereka lakukan juga penting untuk membangun kepercayaan masyarakat. Terakhir, kolaborasi dengan otoritas yang berwenang, seperti Asosiasi Notaris dan Badan Pertanahan Nasional, juga dapat membantu dalam memperoleh panduan dan bimbingan tambahan terkait dengan pelaksanaan tugas mereka. Dengan menerapkan saran-saran ini, notaris dan PPAT dapat meningkatkan kualitas layanan mereka dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

UCAPAN TERIMA KASIH

Berisi ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang memberikan bantuan selama pelaksanaan penelitian/penulisan artikel (contoh: pihak yang memberikan dana penelitian, membantu dalam teknik penulisan, dan sebagainya).

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Adjie, Habib. *Kebatalan Dan Pembuatan Akta*. Bandung: Rafika Aditama, 2013.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Keempat. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Republik Indonesia, 2016), n.d. <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>.
- Prajitno, Andi A.A. *Kewenangan Notaris Dan Contoh Bentuk Akta*. Surabaya: Perwira Media Nusantara, 2018.
- Putri, Nabila Mazaya, and Henny Marlyna. "Kewajiban Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan Dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama." *Palar / Pakuan Law Review* 7, no. 2 (2021): 409-24. <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.4298>.
- Rizal, M. Yose. "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Rangkap Jabatan Sebagai Pejabat Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris." *Jurnal Ilmiah Hukum* 13, no. 1 (2019): 81-96.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. 21st ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Tobing, Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1992.
- Tuwardan, Rossel Ezra Johannes. "Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." *Lex Privatum* VI, no. 6 (2018): 87.