
**TANGGUNG JAWAB NOTARIS AKIBAT ADANYA
PEMALSUAN DATA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI
HADAPAN NOTARIS (STUDI KASUS KANTOR NOTARIS
DI KOTA MATARAM)**

*NOTARY'S RESPONSIBILITY DUE TO THE DATA FRAUD OF
LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT WHICH MADE
BEFORE NOTARY (CASE STUDY AT MATARAM NOTARY
OFFICE)*

KHUSNUL KHOTIMAH

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: khusnulkhotimah9607@gmail.com

ARIEF RAHMAN

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: ariefracman@unram.ac.id

SHINTA ANDRIYANI

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: shintandriyani@unram.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui tanggung jawab notaris adanya pemalsuan data perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap dan akibat hukum akta yang terdapat pemalsuan data perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap di Kota Mataram. Metode penelitian menggunakan penelitian hukum empiris yang menggunakan tiga pendekatan yaitu perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Teknik pengumpulan data menggunakan studi pustaka dan pedoman wawancara. Hasil penelitian notaris tidak bertanggung jawab atas akta dibuat dari data asli tapi palsu yang dibawa pihak penghadap. Akibat hukum akta yang dibuat berdasarkan data asli tapi palsu dari pihak penghadap adalah dapat dituntut pembatalan ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan.

Kata kunci : Tanggung Jawab; Notaris; Akibat Hukum.

ABSTRACT

The aims of this research are to know notary's responsibility in data fraud in the making of land sale and purchase before notary by the parties, and also to know legal consequences of data fraud in notary office in Mataram City. Method of this work was empirical legal research which applied statute, conceptual and sociological approaches. The data was collected through library study and interview. Result of this work shows that notary does not responsible on the deed which made from fake data which brought to them by the parties. Legal consequences of the date which made based on fake data which brought by one party, it can be requested for revocation by the aggrieved party.

Keywords: Responsibility; notary; legal consequences.

I. PENDAHULUAN

Dalam kegiatan perjanjian jual beli yang dilakukan masyarakat yang membutuhkan suatu modal yang besar, tentunya suatu perjanjian yang dibuat tidak sekedar perjanjian di bawah tangan saja, tetapi perjanjian yang aotentik yang dibuat di hadapan notaris.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menegaskan bahwa:

“Semua akad yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pasal 1338 ayat (1) memuat asas kebebasan berkontrak, asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menyerahkan kebebasan kepada mereka atau para pihak untuk:

1. setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. membuat perjanjian dengan siapa pun.
3. memastikann isi perjanjian, penerapan, dan persyaratannya dan
4. memeastikan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis selama tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris merupakan perjanjian yang melahirkan sebuah akta aotentik, dimana akta yang dibuat notaris tersebut dapat dijadikan alat bukti yang mutlak karena mempunyai peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam setiap perkara yang berkaitan dengan akta notaris agar hak dan kepentingan mereka terlindungi.

Melandaskan pada nilai moral dan nilai etika notaris, maka melaksanakan jabatan notaris adalah pelayanan kepada masyarakat secara objektif dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan.¹

Diberikan kewenangan dalam menjalankan tugas seorang notaris harus memberikan kepastian hukum serta pelayanan profesional bagi para pihak.² Hubungan antara notaris dan kliennya merupakan hubungan personal, secara pribadi notaris bertanggung jawab atas nilai pelayanan jasa yang dijalankannya.

Akan tetapi pada praktiknya, banyak permasalahan hukum yang kemudian menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Permasalahan tersebut bisa terjadi akibat pihak penghadap memberikan data palsu dan notaris tidak berhati-hati dalam proses pembuatan dan penandatanganan perjanjian.

Sehingga seorang notaris sangat rawan terlibat kasus hukum dalam masyarakat, termasuk di wilayah Kota Mataram ditemukan adanya para pihak yang memberikan idenditas, data, surat, keterangan palsu. Apabila notaris hanya fokus terhadap data yang diberikan pihak maka, akan merugikan notaris hal tersebut timbul persoalan dalam

¹Herlien Budiono, (2007), *Notaris dan Kode Etiknya*, Medan: Upgrading dan Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia, hlm. 3.

²Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi, (2019) *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 91.

bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap suatu pembuatan perjanjian yang data dan informasinya dipalsukan oleh klien.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: 1). Bagaimana tanggung jawab notaris apabila adanya pemalsuan data perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap? 2). Apa akibat hukum atas akta yang terdapat pemalsuan data dalam perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap?. Adapun tujuan yang dicapai dari penelitian ini, antara lain : 1). Untuk mengetahui dan menjelaskan tanggung jawab notaris apabila adanya pemalsuan data perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap. 2). Untuk mengetahui dan menjelaskan apa akibat hukum atas akta yang terdapat pemalsuan data dalam perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, antara lain : 1). Manfaat akademis dan teoritis penelitian ini dapat dijadikan atau rujukan untuk penelitian selanjutnya sekaligus menambah wawasan ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia hukum, khususnya berhubungan dengan tanggung jawab notaris akibat adanya pemalsuan data perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris. 2). Manfaat Praktis Penulisan skripsi ini dapat berguna memberikan masukan sekaligus menambah wawasan ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia hukum, khususnya berhubungan dengan hukum perdata. Dalam penelitian ini menggunakan metode, antara lain : 1). Jenis penelitian hukum empiris.³ 2). Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sosiologi⁴. 3). Sumber dan jenis data, a) Data Lapangan, b) Data Kepustakaan. Jenis data yang digunakan yaitu : a) Data Primer, b) Data sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu Wawancara. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan analisis deskriptif.

II. PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Notaris Apabila Adanya Pemalsuan Data Perjanjian Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris dari Pihak Penghadap

Pertanggungjawaban yang diminta kepada notaris bukan hanya dalam arti sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawaban dalam arti yang luas yakni tanggung jawab pada saat pra akta, tanggung jawab pada saat fase akta, dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta.

Tanggung jawab notaris pada saat pra akta adalah notaris sebelum membuat akta harus mengikuti dan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku baik Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan perundang-undangan lainnya.⁵ Tanggung jawab notaris pada saat fase akta adalah setelah semua kewajiban pra akta

³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (2020), Mataram: Mataram University Press. hlm. 80.

⁴ *Ibid*, hlm. 56-57.

⁵ Syahril Sofyan, (2006), *Intisari Kuliah Teknik Pembuatan Akta (TPA)*, hlm 1.

dipenuhi yaitu segala kehendak para penghadap telah dituang sebagai isi materil akta, maka notaris wajib membacakan akta tersebut selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris.⁶

Tanggung jawab notaris pada saat pasca penandatanganan akta adalah notaris wajib membuat dan menyimpan akta sebagai minuta akta dan melaksanakan kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pada suatu saat akan berfungsi untuk kepentingan proses penyelidikan oleh aparat hukum.⁷

Akta notaris yang dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan bertujuan untuk memastikan serta menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Artinya notaris bukan sebagai investigator terhadap akta-akta yang dibuatnya melainkan hanya sebatas membuat akta otentik terhadap kemauan para pihak dalam jabatannya selaku notaris.

Gugatan terhadap notaris timbul jika terbitnya akta yang dibuat notaris tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga menimbulkan kerugian. Akta notaris yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan menurut Hukum administrasi, Hukum perdata dan Hukum pidana.⁸

1. Hukum administrasi

Notaris diberikan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

“Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;*
- b. teguran tertulis;*
- c. pemberhentian sementara;*
- d. pemberhentian dengan hormat; atau*
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.”*

Prosedur penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara langsung oleh instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi tersebut. Penjatuhan sanksi administrasi adalah sebagai langkah *preventif* (pengawasan) dan langkah *repressif* (penerapan sanksi). Langkah *preventif* dilakukan melalui pemeriksaan notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan notaris.

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid*

⁸ M. Nur Rasaid, (2005), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 35-49.

Sedangkan langkah *represif* dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian tidak hormat.⁹ Jadi seorang notaris jika terbukti telah melanggar peraturan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka akan mendapatkan sanksi tersebut.

1. Tanggung Jawab Hukum Perdata

Sepanjang notaris melakukan tugas jabatannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris dan telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, dan akta yang bersangkutan telah sesuai dengan para pihak yang menghadap notaris, maka tuntutan dalam perbuatan melawan hukum tidak mungkin untuk dilakukan.

Pasal 84 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa:

”Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang menjadikan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris”

Dalam hal ini notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik jika terjadi kesalahan, itu disengaja atau karena kelalaian yang mengakibatkan orang lain menderita kerugian yang berarti notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris dengan ketentuan sebagai dimaksud dalam beberapa pasal maka jika salah satu pasal ini dilanggar, berarti sudah terjadi perbuatan yang melanggar hukum.

2. Tanggung Jawab Hukum Pidana

Pertanggungjawaban secara pidana seorang notaris atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akan tetap akan dijatuhkan hukum pidana berupa sanksi jika melakukan tindak pidana. Sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak mempunyai kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta bawah tangan.

Membuktikan notaris telah melakukan tindak pidana pemalsuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378, 263, 264, dan 266 KUHP. Didasarkan pada proses penyidikan dan pembuktian yang sesuai aturan hukum dengan mencari unsur kesalahan dan kesengajaan dari notaris itu sendiri. Hal ini dimaksudkan agar dapat

⁹Sjaifurracman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Cet.1, Bandung: Mandar Maju, hlm. 58.

dipertanggungjawabkan baik secara kelembagaan maupun dalam kapasitas notaris sebagai subjek hukum.

Untuk itu sebagai notaris harus berhati-hati dalam membuat akta agar tidak terjadi kesalahan atau cacat hukum. Karena akta yang dibuat notaris harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat dan tidak luput dari penilaian hakim. Pengenaan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batas-batas sebagaimana tersebut di atas dilanggar, artinya selain memenuhi rumusan pelanggaran yang disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tercantum dalam KUHP.

Dalam wawancara pertama bertemu dengan Notaris / PPAT Zulfahri, S.H., M.Kn Jln. Adi Sucipto No.16a, Rembiga, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat mengatakan. Bahwa dalam menjalankan tugas notaris tidak menutup kemungkinan para penghadap datang ke notaris untuk membuat akta namun dalam pembuatan akta, penghadap menggunakan dokumen palsu atau memberikan informasi palsu kepada notaris sehingga hal ini dapat membawa notaris pada suatu masalah. Notaris tidak bertanggung jawab untuk itu, hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Notaris hanya mendasarkan pembuatan akta pada kebenaran dokumen saja atau kebenaran formal, sedangkan kebenaran materil ada pada para pihak dan produk hukum yang dibawa ke hadapan notaris. Artinya notaris hanya bertanggung jawab secara formalitas saja, tidak bertanggung jawab secara materil. Kecuali jika seorang notaris terlibat dalam pemalsuan pembuatan akta, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban.¹⁰

Dalam wawancara kedua bertemu dengan Notaris / PPAT Haerul Anwar, S.H., M.Kn Jln. Swakarya No. 25A, Kekalik Jaya, Kec Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat mengatakan. Seorang penghadap datang ke notaris agar perbuatan hukum yang diperjanjikan dibuat ke dalam akta autentik sesuai dengan kewenangan notaris. Selanjutnya notaris membuat akta tersebut atas permintaan, keinginan, dan informasi dokumen para penghadap. Penghadap datang dengan kesadaran sendiri dan mengantarkan keinginannya dihadapan notaris dan dibuat dalam bentuk akta notaris sesuai aturan hukum yang berlaku, apabila penghadap membawa informasi dan dokumen palsu notaris tidak bertanggungjawab karena notaris hanya membuat akta tersebut sesuai dengan permintaan, keinginan, informasi, dan dokumen dari pihak penghadap. Notaris tidak akan membuat akta tanpa permintaan dari siapapun itu.¹¹

Dalam wawancara ketiga bertemu dengan Notaris/PPAT Sri Yulistiana, S.H., M.Kn Jln Industri, Taman Sari, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat mengatakan. Notaris hanya memformulasikan apa yang menjadi kehendak para penghadap kedalam akta, akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Zulfahri, S.H.,MK.n, 1 Juni 2022 di Kantor Notaris/PPAT

¹¹ Hasil Wawancara dengan Haerul Anwar, S.H., M.Kn, 10 Juni 2022 di Kantor Notaris/PPAT.

membuatnya. Notaris bertugas mencatat dalam akta apa yang disampaikan para penghadap, notaris tidak berhak merubah ataupun menambah apa yang disampaikan para penghadap terhadap notaris. Notaris hanya menerima keterangan dan dokumen dari penghadap, tidak berhak menyelidiki kebenaran atas apa yang telah penghadap berikan. Kecuali keterangan dan dokumen tersebut sudah kelihatan jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Maka seorang notaris harus menolak atas permintaan penghadap untuk membuat akta perjanjian tersebut. Seorang notaris hanya bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik yang dibuat dihadapannya serta notaris tidak dapat dimintai pertanggung jawaban secara materiil suatu akta yang dibuatnya.¹²

Jika pernyataan yang disampaikan oleh para penghadap tidak benar atau palsu, artinya data atau dokumen yang diberikan suatu yang asli akan tetapi mengandung unsur palsu dalam data atau dokumen itu yang tidak diketahui oleh notaris maka dapat menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri karena notaris tidak memiliki kewenangan untuk menilai keaslian data atau dokumen yang diberikan penghadap. Notaris bertanggung jawab atas apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya.

Berdasarkan pemaparan di atas, seorang notaris diharapkan selalu berpegang teguh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dalam tugas dan tanggung jawabnya melayani masyarakat, namun dalam realisasinya saat ini, keselarasan pelaksanaan hukum dilapangan masih terdapat notaris yang melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun karena kelalaiannya.¹³ Pemahaman yang kurang komprehensif dari aparat penegak hukum serta para pihak yang tidak puas terhadap pelayanan notaris dan produk hukum notaris seringkali juga membuat notaris dalam menjalankan jabatan diproses hukum ke ranah pidana.¹⁴

Hal tersebut bisa terjadi akibat notaris tidak teliti dan hati-hati dalam melaksanakan tugasnya. Notaris harus memcocokkan dokumen yang diberikan oleh pihak penghadap, seperti dokumen foto copyan yang dibawa ke notaris tidak disertakan dengan dokumen aslinya. Dokumen asli tersebut harus ditanyakan pada pihak penghadap, karena bisa saja dokumen hasil foto copyan tersebut mengandung keterangan palsu yang mengakibatkan timbul sengketa yang merugikan banyak pihak termasuk notaris itu sendiri.

Oleh karena itu notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta dengan:¹⁵

¹² Hasil Wawancara dengan Sri Yulistiana, S.H., M.Kn, 15 Juni 2022 di Kantor Notaris/PPAT.

¹³ Muhammad Nuh, (2011) *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Pustaka Setia Offset, hlm 17.

¹⁴ Abintoro Prakoso, (2015) *Etika Profesi Hukum*, Surabaya: LaksBang Justitia, hlm, 138.

¹⁵ Habib Adjie, (2009), *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke-2, Bandung: Refika Aditama, hlm. 86.

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris.
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka Akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan Akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris
Jadi selama notaris tidak berpihak dan hati-hati dalam menjalankan jabatannya, maka notaris akan lebih terlindungi.

B. Akibat Hukum Atas Akta yang Mengandung Pemalsuan Data Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris dari Pihak Penghadap

Suatu akta notaris harus memberikan kepastian bahwa, suatu peristiwa dan fakta dalam akta sebenarnya dilakukan oleh notaris dan dijelaskan oleh pihak-pihak yang datang pada waktu yang dinyatakan dalam akta, sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam pembuatan akta.¹⁶

Akta Notaris yang dibuat dihadapan notaris merupakan kesepakatan kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak penghadap untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan alat bukti tersebut berada dalam tataran hukum perdata, dan bahwa notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak.

Selanjutnya notaris membuatnya secara lahiriah, formil dan materil dalam bentuk akta notaris, dengan tetap memperhatikan pada aturan hukum serta tata cara prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum bersangkutan, yang sesuai dituangkan dalam akta.¹⁷

Selain itu, akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam membuat suatu perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ada dua syarat sahnya perjanjian, yaitu syarat berkaitan dengan subyek dan syarat berkaitan dengan objek Pasal .

Syarat yang berkaitan dengan subyek dalam membuat perjanjian, yang terdiri dari kata persetujuan dan mampu bertindak untuk melakukan perbuatan hukum. Sedangkan syarat objektif adalah kondisi yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri

¹⁶ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 31.

¹⁷ Soegondo R. Notodisorjo, (1999), *Hukum Notaris di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Perdasa, hlm. 9.

atau berkaitan dengan objek yang dijadikan sebagai suatu perbuatan oleh para pihak, yang terdiri dari hal-hal tertentu dan sebab-sebab yang tidak dilarang.

Kekuatan pembuktian akta otentik merupakan syarat untuk menilai suatu akta otentik sebagai alat bukti. Dalam hal ini ada 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan pada saat akta dibuat, aspek-aspek tersebut berkaitan dengan nilai pembuktian, antara lain:

1. Secara lahiriah

Kemampuan lahiriah akta notaris adalah kemampuan akta tersebut untuk dapat membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik.¹⁸

2. Secara formal

Mengenai aspek formil akta, maka akta harus memberikan kepastian tentang suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak serta pembuktian formal tentang kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, para pihak yang hadir, paraf dan tanda tangan para menghadap, saksi-saksi, dan notaris.¹⁹

3. Secara materil

Mengenai aspek logam dari akta Notaris, yaitu tentang keabsahan materinya yang terkandung dalam isi akta notaris harus dianggap sah sampai bisa dibuktikan sebaliknya.

Ketiga aspek di atas merupakan syarat kesempurnaan pembuatan akta otentik dan siapapun yang terlibat dalam pembuatan juga terikat oleh keberadaan akta notaris tersebut.

Dalam wawancara pertama bertemu dengan Notaris / PPAT Zulfahri, S.H., M.Kn Jln. Adi Sucipto No.16a, Rembiga, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat mengatakan. Apabila kesalahan datang dari para menghadap, akibat hukum terhadap aktanya dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan apabila notaris terbukti melakukan kesalahan. Jika dalam proses pembuatan akta kesalahan dilakukan oleh menghadap dan bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, maka akta autentik tersebut dapat batal demi hukum dan dapat dibatalkan melalui putusan hakim.²⁰

Dalam wawancara kedua bertemu dengan Notaris / PPAT Haerul Anwar, S.H., M.Kn Jln. Swakarya No. 25A, Kekalik Jaya, Kec Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat mengatakan. Akta yang dibuat oleh notaris yang berdasarkan keterangan dan dokumen palsu dari pihak menghadap, akibat hukum yang dapat terjadi adalah akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang autentik sebagaimana mestinya jika terbukti notaris ikut terlibat melakukan tindak pemalsuan, apabila tindakan tersebut hanya dilakukan oleh pihak menghadap dan notaris tidak mengetahuinya akta tersebut dapat dimintakan untuk dibatalkan karena tidak terdapat unsur sebab yang halal dimana hal tersebut merupakan unsur syarat objektif sahny suatu perjanjian. Pembatalan tersebut

¹⁸ G.H.S. Lumban Tobing, (1999), *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Jakarta: Erlangga, hlm. 55.

¹⁹ *Ibid.* hlm. 57.

²⁰ Hasil wawancara dengan Zulfahri S.H., M.Kn, 1 Juni 2022 di Kantor Notaris /PPAT

dapat diminta oleh pihak yang merasa dirugikan dari suatu pembuatan perjanjian tersebut.²¹

Dalam wawancara ketiga bertemu dengan Notaris / PPAT Sri Yulistiana, S.H., M.Kn Jln Industri, Taman Sari, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat mengatakan. Akibat hukum terhadap akta otentik yang mengandung keterangan palsu adalah bahwa akta tersebut telah menimbulkan sengketa dan dapat diperkarakan di sidang Pengadilan, maka oleh pihak yang dirugikan mengajukan gugatan secara perdata untuk menuntut pembatalan agar hakim memutus dan mengabulkan pembatalan akta tersebut. Dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap maka dinyatakan akta tersebut batal demi hukum artinya tidak mempunyai kekuatan hukum karena akta tersebut telah cacat hukum.²²

Batal demi hukum yaitu perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat sejak terjadinya perjanjian tersebut, batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan dapat dibatalkan akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan di mana pembatalan atau perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

Jadi tuntutan dapat dilakukan dengan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan akta tersebut. Pada dasarnya hakim tidak dapat membatalkan akta notaris apabila pembatalan akta tersebut tidak dimintakan kepadanya, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak dimintakan. Akta tersebut akan batal apabila telah diputuskan oleh pengadilan dan putusan tersebut merupakan putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Karena kewenangan hakim perdata untuk menyatakan suatu akta notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan. Apabila dalam persidangan dimintakan pembatalan akta oleh pihak yang dirugikan pihak korban maka akta notaris tersebut dapat dibatalkan oleh hakim perdata.

Dengan demikian maka akta itu tidak lagi mempunyai kekuatan hukum karena telah cacat hukum. dan sejak diputuskannya pembatalan akta itu oleh hakim maka berlakunya pembatalan itu adalah berlaku surut yakni sejak perbuatan hukum/perjanjian itu dibuat.

²¹ Hasil Wawancara dengan Haerul Anwar, S.H., M.Kn, 10 Juni 2022 di Kantor Notaris/PPAT.

²² Hasil Wawancara dengan Sri Yulistiana, S.H., M.Kn, 15 Juni 2022 di Kantor Notaris/PPAT.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab notaris apabila adanya pemalsuan data perjanjian jual beli tanah dari pihak penghadap di hadapan notaris adalah memeriksa kembali dan mencocokkan dengan fakta yang ada data dan dokumen yang dibawa oleh pihak penghadap meskipun notaris tidak berwenang mencari tahu kebenaran materiil dari dokumen tersebut, tetapi notaris harus menanyakan dokumen asli yang dibawa apabila penghadap memberikan dokumen hasil foto copyan untuk membuat suatu akta dihadapan notaris. Apabila muncul kerugian terhadap pihak lain sebagai akibat adanya dokumen asli tapi palsu dari pihak penghadap, yang bertanggung jawab adalah pihak penghadap itu sendiri karena notaris dalam pembuatan akta tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang ada.
2. Akibat hukum atas akta yang terdapat pemalsuan data perjanjian jual beli tanah di hadapan notaris dari pihak penghadap ialah akta tersebut dibuat berdasarkan data, dokumen, dan informasi asli tapi palsu yang diberikan oleh pihak penghadap dimana akan mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum dan dapat dibatalkan melalui putusan hakim.

B. Saran

1. Masyarakat yang ingin membuat suatu akta perjanjian di hadapan notaris harus menyampaikan dokumen, data, dan informasi asli bukan hasil foto copyan serta dengan kejujur atau dengan itikad baik, agar tidak terjadinya sengketa dikemudian hari yang merugikan banyak pihak dalam perjanjian tersebut. Perlindungan hukum yang bisa diupayakan oleh Notaris sendiri yaitu dengan menambahkan 1 (satu) Pasal sebelum penutup akta yang merupakan payung hukum bagi notaris yang berbunyi “Bahwa penghadap atau para penghadap menjamin bahwa segala keterangan, data-data atau dokumen-dokumen yang disampaikan dan diserahkan kepada notaris adalah benar adanya”.
2. Sebagai pihak penghadap yang baik harus selalu bertindak jujur, cermat, dan tidak melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum agar akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan demi memberikan kepastian hukum yang melindungi kepentingan para pihak. Pejabat pemerintah juga dapat memberikan pengetahuannya kepada masyarakat tentang permasalahan pemalsuan dokumen yang terkait dengan tanah ini dan bersinergi dengan pihak kepolisian dalam rangka menanggulangi maraknya kasus pemalsuan dokumen yang berkaitan dengan tanah.

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku**

Abintoro Prakoso, *Etika Profesi Hukum*, Surabaya, LaksBang Justitia, 2015, hlm. 138.

G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta.

Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke-2, Refika Aditama, Bandung.

Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 117, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4432.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 549.