

---

**Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Dihadiri Notaris (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025)**

**INFO PENULIS**

Prigel Ma'mur Mahandry  
Universitas Esa Unggul Jakarta  
[Prigel.link@yahoo.co.id](mailto:Prigel.link@yahoo.co.id)

Zulfikar Judge  
Universitas Esa Unggul Jakarta  
[Zulfikar.judge@esaunggul.ac.id](mailto:Zulfikar.judge@esaunggul.ac.id)

Achmad Edi Subiyanto  
Universitas Esa Unggul Jakarta  
[achmad.edi@esaunggul.ac.id](mailto:achmad.edi@esaunggul.ac.id)

Joko Widarto  
Universitas Esa Unggul Jakarta  
[joko.widarto@esaunggul.ac.id](mailto:joko.widarto@esaunggul.ac.id)

Tuti Elawati  
Universitas Sains Indonesia  
[Tutielawati69@gmail.com](mailto:Tutielawati69@gmail.com)

**INFO ARTIKEL**

ISSN: 3046-8507  
Vol. 2, No. 2, Juli 2025  
<http://almufi.com/index.php/AJSH>

© 2025 Almufi All rights reserved

---

***Saran Penulisan Referensi:***

Mahandry, P M., Judge, Z., Subiyanto, A. E., Widarto, J., & Elawati, T. (2025). Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Dihadiri Notaris (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025). *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2 (2), 157-169.

**Abstrak**

Praktik kenotariatan memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik yang memenuhi persyaratan formil sebagaimana diatur dalam UUJN. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan kelalaian notaris yang berdampak serius terhadap kekuatan pembuktian akta. Contohnya terhadap perkara dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025, notaris terbukti lalai menjalankan kewajiban membaca akta di hadapan penghadap. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tersebut berdasarkan teori akta otentik, teori tanggung jawab profesi, serta teori kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrinal, dan studi putusan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelalaian notaris dalam prosedur formil mengakibatkan SKMHT kehilangan keotentikannya sehingga turun derajat menjadi akta di bawah tangan. Hal ini berdampak pada lemahnya kekuatan pembuktian dan risiko wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum oleh para pihak yang dirugikan. Dari segi pertanggungjawaban, notaris dapat dikenakan sanksi administratif, tanggung jawab perdata, dan sanksi etik oleh organisasi profesi. Kesimpulannya bahwa kepatuhan prosedur formil adalah prasyarat utama lahirnya akta otentik yang sah. Saran penelitian meliputi penguatan pengawasan Majelis Pengawas Daerah dan peningkatan pembinaan etik terhadap notaris agar kelalaian serupa tidak terulang.

**Kata Kunci:** Notaris, Akta Otentik, Tanggung Jawab, Kepastian Hukum.

### Abstract

Notarial practice plays a strategic role in ensuring legal certainty through the drafting of authentic deeds that fulfill formal requirements as stipulated in the Notary Law (UUJN). However, in practice, instances of notarial negligence still occur, significantly affecting the evidentiary strength of deeds. One example can be found in Decision Notary Regional Supervisory Board No. 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025, where a notary was proven negligent in performing the obligation to read the deed before the appearers. This study aims to analyze the forms of notarial negligence in the preparation of a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT), based on the theory of authentic deeds, the theory of professional responsibility, and the theory of legal certainty. The research method used is normative juridical, with statutory, doctrinal, and case study approaches. The results indicate that notarial negligence in formal procedures causes the SKMHT to lose its authenticity, thereby reducing its status to a private deed. This leads to weakened evidentiary power and potential risks of breach of contract or tort claims by aggrieved parties. In terms of liability, notaries may be subject to administrative sanctions, civil liability, and ethical sanctions by the professional organization. The study concludes that compliance with formal procedures is a fundamental prerequisite for the validity of authentic deeds. The research recommends strengthening the supervision by the Regional Supervisory Council and enhancing ethical guidance for notaries to prevent similar negligence in the future.

**Keywords:** Notary, Authentic Deed, Liability, Legal Certainty.

## A. Pendahuluan

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, notaris memegang peranan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum atas tindakan hukum masyarakat. Keberadaan notaris sebagai pejabat umum mencerminkan fungsi negara dalam memberikan jaminan hukum terhadap perbuatan hukum privat. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, di mana Pasal 1 angka 1 menyebutkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik serta memiliki kewenangan lain sesuai undang-undang (R. Subekti, 2005). Artinya, notaris tidak hanya menjalankan tugas administratif, tetapi juga fungsi hukum publik dalam menetapkan keabsahan formal suatu perbuatan hukum. Akta otentik sendiri merupakan dokumen hukum yang memiliki kedudukan penting dalam sistem pembuktian perdata di Indonesia, karena menjadi alat bukti tertulis paling sempurna (Harahap, 2010).

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat (Adjie, 2009). Kekuatan pembuktiannya mencakup kebenaran formal mengenai apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan langsung oleh pejabat umum saat pembuatan akta.

Dalam konteks jabatan notaris, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang tidak mudah disangkal, kecuali melalui gugatan pembuktian palsu atau pembatalan. Hal ini berbeda dengan akta di bawah tangan yang pembuktiannya lebih terbatas dan dapat dengan mudah dibantah. Oleh sebab itu, kehadiran notaris dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta bukan hanya syarat administratif, melainkan substansi hukum yang menentukan keabsahan formal dan material akta. Ketidakhadiran notaris secara fisik dapat menyebabkan akta kehilangan nilai autentik dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Adjie, 2009).

Pasal 44 ayat (1) hingga ayat (4) UU 2/2014 memberikan penegasan yang lebih rinci mengenai prosedur pembuatan akta, yakni bahwa setelah akta selesai dibacakan, maka akta tersebut harus segera ditandatangani oleh para penghadap, saksi, dan notaris. Jika terdapat pihak yang tidak dapat menandatangani karena alasan tertentu, maka alasan tersebut wajib dicantumkan secara eksplisit pada bagian akhir akta. Ketentuan ini mencerminkan asas transparansi dan akuntabilitas dalam pembuatan dokumen hukum yang bersifat autentik, serta

menghindari potensi manipulasi atau penyalahgunaan informasi dalam akta. Seluruh proses, mulai dari pembacaan, penerjemahan (jika memang diperlukan), hingga penandatanganan, juga harus dinyatakan secara tegas pada bagian akhir akta sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum dari notaris. Hal ini bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga substansial karena menyangkut legitimasi dan otoritas hukum akta tersebut di kemudian hari, khususnya jika digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Maka dari itu, pelaksanaan kewajiban ini tidak boleh disepelekan atau diabaikan oleh notaris dalam praktiknya.

Dalam praktik pembuatan akta autentik, tindakan penandatanganan akta oleh para pihak, saksi, dan notaris bukan hanya merupakan bagian dari prosedur administratif, tetapi merupakan elemen esensial yang menentukan validitas dan kekuatan mengikat dari akta tersebut. Penandatanganan menjadi bukti bahwa para pihak telah menyetujui seluruh isi akta dan bersedia untuk tunduk pada ketentuan hukum yang terkandung di dalamnya. Oleh sebab itu, penandatanganan merupakan syarat mutlak agar akta memiliki kekuatan mengikat secara hukum, baik secara formil maupun materiil (Subekti, 2004).

Terdapat manfaat substantif dan yuridis dari proses penandatanganan yang dilakukan di hadapan notaris, khususnya pada saat-saat akhir sebelum akta diresmikan. Pertama, proses tersebut memberikan kesempatan terakhir kepada notaris untuk melakukan koreksi atau pembetulan atas kesalahan penulisan atau kekeliruan substansi yang mungkin belum disadari sebelumnya. Kedua, para penghadap juga diberi waktu untuk mengajukan pertanyaan, memperjelas maksud, dan memastikan bahwa seluruh isi akta telah dimengerti dengan benar. Ketiga, pada tahap akhir ini, baik notaris, saksi-saksi, maupun para pihak diberikan ruang untuk melakukan refleksi dan peninjauan ulang, yang memungkinkan adanya perubahan atau revisi terhadap isi akta sebelum akhirnya ditandatangani dan memperoleh kekuatan hukum (Adjie, 2011).

Proses penandatanganan ini mencerminkan pentingnya prinsip kehati-hatian (*prudent principle*) dalam praktik kenotariatan. Dengan demikian, tidak hanya aspek legal formal yang dipenuhi, tetapi juga prinsip perlindungan hukum bagi para pihak dijamin secara maksimal. Kelalaian dalam proses penandatanganan, terlebih jika tidak dilakukan di hadapan notaris, dapat berimplikasi pada keabsahan hukum akta dan menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (Harahap, 2020).

Dalam praktik perbankan dan pembiayaan, salah satu instrumen hukum yang memiliki peran vital sebagai landasan hukum pemberian jaminan kebendaan adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta ini dikategorikan sebagai akta autentik, yang artinya dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu notaris, dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. SKMHT berfungsi sebagai pemberian kuasa dari debitur kepada kreditur atau pihak lain yang ditunjuk untuk melakukan tindakan hukum dalam membebaskan hak tanggungan atas suatu objek tanah dan/atau bangunan. Ketentuan ini telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

SKMHT memiliki kedudukan yang strategis karena merupakan langkah awal dalam proses penciptaan jaminan kebendaan yang berbasis hak atas tanah. Biasanya, SKMHT digunakan ketika para pihak belum siap atau belum memungkinkan untuk segera membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Meski bersifat sementara, namun keberadaan SKMHT sangat menentukan keabsahan proses berikutnya. Dengan demikian, aspek keabsahan formil dan substantif dari SKMHT menjadi sangat penting, karena dokumen ini akan menjadi dasar yuridis bagi pendaftaran dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bila debitur wanprestasi (Subekti, 2004).

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian kredit atau pembiayaan di lapangan, tidak jarang ditemukan penyimpangan terhadap prosedur formal dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Salah satu bentuk penyimpangan yang cukup sering terjadi adalah pembuatan SKMHT tanpa dihadiri oleh notaris, atau bahkan tanpa kehadiran langsung pihak pemberi kuasa dalam proses penandatanganan akta tersebut. Penyimpangan ini menimbulkan persoalan hukum yang tidak dapat dianggap sepele karena berimplikasi langsung terhadap keabsahan formil dari akta tersebut serta konsekuensi hukum bagi para pihak yang berkepentingan, terutama debitur sebagai pihak pemberi kuasa dan kreditor sebagai penerima jaminan (Adjie, 2008).

Secara hukum, kehadiran notaris dalam pembuatan SKMHT bukan hanya formalitas administratif, melainkan merupakan elemen esensial dalam rangka menjamin keautentikan dan kekuatan pembuktian dari akta tersebut. Ketidakhadiran notaris pada saat pembacaan dan

penandatanganan akta berarti akta tersebut tidak memenuhi unsur yang diwajibkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, sehingga tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta autentik. Dengan demikian, SKMHT tersebut akan kehilangan kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimiliki oleh akta autentik, dan hanya akan dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang memiliki daya pembuktian terbatas dan tidak dapat dijadikan dasar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Kondisi ini tentu sangat merugikan pihak kreditor yang telah menyalurkan pembiayaan dengan berlandaskan pada dokumen SKMHT tersebut. Jika kemudian terjadi wanprestasi dari pihak debitor, kreditor tidak dapat serta-merta mengeksekusi objek jaminan karena tidak adanya dasar hukum yang kuat dalam bentuk akta autentik yang sah. Situasi semacam ini memperlihatkan betapa pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dan peran aktif notaris dalam menjamin legalitas serta perlindungan hukum terhadap semua pihak yang terlibat dalam perjanjian pembiayaan. Oleh karena itu, kelalaian dalam prosedur formil pembuatan SKMHT harus dianggap sebagai pelanggaran serius yang berpotensi menimbulkan sengketa dan kerugian hukum dalam praktik hukum pertanahan dan perbankan (Harahap, 2017).

Permasalahan serius muncul ketika ditemukan suatu kasus di mana Akta Surat Kuasa telah dibuat tanpa kehadiran langsung pihak pemberi kuasa di hadapan notaris. Dalam perkara ini, terungkap bahwa pelapor, yang namanya tercantum sebagai pemberi kuasa dalam akta tersebut, menyatakan tidak pernah menandatangani akta tersebut di hadapan notaris yang bersangkutan. Bahkan, pelapor menyatakan bahwa dirinya baru pertama kali bertemu dengan notaris pada bulan Maret 2021, jauh setelah akta itu dibuat. Ketika pelapor mendatangi kantor notaris untuk meminta klarifikasi, seorang staf notaris bernama Rani yang tercantum pula sebagai saksi dalam akta menyatakan bahwa ia tidak pernah mengenal pelapor, sekaligus meragukan keabsahan pertemuan yang semestinya menjadi dasar pembuatan akta tersebut.

Lebih lanjut, pelapor melalui kuasa hukumnya menanyakan kepada notaris mengenai siapa sebenarnya yang hadir dan menandatangani akta tersebut, serta mempertanyakan keberadaan saksi lain dalam akta bernama Yogi, yang alamat pada KTP-nya identik dengan alamat kantor notaris. Namun, notaris tidak dapat menghadirkan saksi tersebut dengan alasan bahwa yang bersangkutan telah lama pindah kerja dan tidak bisa dihubungi. Permintaan pelapor untuk mendapatkan salinan akta tersebut juga ditolak oleh notaris, dengan dalih bahwa ia tidak berkewajiban memberikannya.

Padahal, merujuk pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, secara eksplisit diatur bahwa notaris hanya dapat memberikan salinan atau kutipan akta kepada pihak yang berkepentingan langsung, ahli waris, atau pihak yang memperoleh hak berdasarkan akta tersebut. Dalam hal ini, pelapor jelas merupakan pihak yang berkepentingan langsung, sehingga penolakan untuk memberikan salinan akta merupakan bentuk pelanggaran terhadap ketentuan tersebut.

Dalam konteks ini, studi terhadap Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025 menjadi penting untuk diteliti lebih lanjut. Putusan ini memuat persoalan di mana SKMHT dibuat tanpa kehadiran notaris, dan muncul implikasi hukum atas kelalaian tersebut, baik terhadap keabsahan akta maupun terhadap tanggung jawab profesi notaris itu sendiri. Selain itu, terdapat pula pertanyaan mengenai apakah notaris yang menandatangani akta tanpa menyaksikan langsung prosesnya dapat dikategorikan telah melakukan pelanggaran hukum dan kode etik, serta bagaimana pertanggungjawaban hukumnya secara perdata, administratif, maupun etik.

Permasalahan serius muncul ketika ditemukan suatu kasus di mana Akta Surat Kuasa telah dibuat tanpa kehadiran langsung pihak pemberi kuasa di hadapan notaris. Dalam perkara ini, terungkap bahwa pelapor, yang namanya tercantum sebagai pemberi kuasa dalam akta tersebut, menyatakan tidak pernah menandatangani akta tersebut di hadapan notaris yang bersangkutan. Bahkan, pelapor menyatakan bahwa dirinya baru pertama kali bertemu dengan notaris pada bulan Maret 2021, jauh setelah akta itu dibuat. Ketika pelapor mendatangi kantor notaris untuk meminta klarifikasi, seorang staf notaris bernama Rani yang tercantum pula sebagai saksi dalam akta menyatakan bahwa ia tidak pernah mengenal pelapor, sekaligus meragukan keabsahan pertemuan yang semestinya menjadi dasar pembuatan akta tersebut.

Lebih lanjut, pelapor melalui kuasa hukumnya menanyakan kepada notaris mengenai siapa sebenarnya yang hadir dan menandatangani akta tersebut, serta mempertanyakan keberadaan saksi lain dalam akta bernama Yogi, yang alamat pada KTP-nya identik dengan alamat kantor notaris. Namun, notaris tidak dapat menghadirkan saksi tersebut dengan alasan

bahwa yang bersangkutan telah lama pindah kerja dan tidak bisa dihubungi. Permintaan pelapor untuk mendapatkan salinan akta tersebut juga ditolak oleh notaris, dengan dalih bahwa ia tidak berkewajiban memberikannya.

Dari uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian jurnal ini dengan judul “Implikasi Hukum Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Dihadiri Notaris (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/Pts/Mpwn/Prov. Jawa Barat/Ii/2025)”.

## **B. Metodologi**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan teoritis. Pendekatan normatif digunakan karena penelitian ini menelaah norma hukum positif yang berlaku, yaitu terkait peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, dan putusan pengadilan, guna mengkaji akibat hukum dari kelalaian notaris dalam pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan hukum yang relevan melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Penelitian hukum normatif digunakan karena fokus penelitian ini adalah menganalisis ketentuan hukum yang mengatur tanggung jawab profesi notaris dalam pembuatan akta otentik, asas kepastian hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan, serta menelaah Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025 sebagai bahan studi kasus.

### **Sumber Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bahan hukum primer, diantaranya: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Pengawas Notaris, serta Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025 sebagai objek kajian utama.
- b. Bahan hukum sekunder, terdiri dari literatur hukum, buku-buku ajar, pendapat para ahli hukum, jurnal ilmiah, artikel hukum, makalah, hasil penelitan, dan dokumen hasil seminar yang membahas tanggung jawab profesi notaris, akta otentik, dan asas pembuktian hukum perdata.
- c. Bahan hukum tersier, mencakup kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber lain yang memberikan penjelasan atas istilah dan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui metode studi kepustakaan (library research), yaitu cara pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah, membaca, dan mencatat bahan hukum yang berkaitan secara langsung maupun tidak langsung dengan permasalahan penelitian. Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan menelusuri dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang relevan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang akta otentik dan perbuatan melawan hukum, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang memuat kewajiban dan tanggung jawab notaris, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengatur pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Selain itu, bahan hukum primer diperoleh melalui pengumpulan salinan Putusan Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025 yang menjadi objek studi kasus untuk dianalisis secara mendalam. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan cara menelaah literatur berupa buku-buku hukum, jurnal ilmiah, artikel, makalah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para pakar yang berkaitan dengan teori akta otentik, teori tanggung jawab profesi, dan asas kepastian hukum. Sedangkan bahan hukum tersier diperoleh dengan memanfaatkan kamus hukum, ensiklopedia, glosarium, dan indeks yang berfungsi sebagai penunjang untuk menjelaskan konsep-konsep hukum yang digunakan dalam penelitian. Seluruh data dan dokumen dikumpulkan secara sistematis dengan cara pencatatan dan pengklasifikasian berdasarkan tema pokok, substansi hukum, dan

relevansinya dengan rumusan masalah, sehingga dapat dianalisis secara komprehensif guna menjawab pertanyaan penelitian.

### **Analisis bahan hukum**

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu proses pengolahan dan penelaahan data hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier secara sistematis untuk kemudian diuraikan, ditafsirkan, dan dikaitkan dengan rumusan masalah penelitian. Analisis kualitatif bertujuan untuk menemukan kejelasan argumentasi hukum, membangun konstruksi hukum yang logis, serta menarik kesimpulan berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku. Langkah-langkah analisis dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai akta otentik dan tanggung jawab perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris terkait kewenangan dan kewajiban notaris, serta Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur prosedur pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Selanjutnya, bahan hukum tersebut dikaji secara komprehensif dengan teori-teori yang relevan, yaitu teori akta otentik, teori tanggung jawab profesi, dan teori kepastian hukum, yang menjadi pisau analisis untuk menjelaskan implikasi hukum akibat kelalaian notaris dalam studi kasus Putusan Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025. Hasil analisis dituangkan dalam bentuk deskripsi argumentatif untuk menjawab rumusan masalah dan memberikan penilaian secara normatif mengenai pertanggungjawaban hukum dan etik notaris.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **Bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025**

Berdasarkan laporan yang diajukan oleh Hj. Rochela Suma'mur selaku Pelapor kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bekasi melalui surat tertanggal 2 Januari 2024, terungkap sejumlah fakta dugaan pelanggaran prosedural dan etik yang dilakukan oleh Notaris Sri Rahayu, S.H. di Kota Bekasi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa. Dalam laporan tersebut, Pelapor menyatakan bahwa dirinya tidak pernah menandatangani Akta Kuasa Nomor 01 tanggal 4 Agustus 2015 di hadapan Notaris Terlapor maupun menerima salinan akta tersebut. Padahal, secara hukum, Pelapor berkedudukan sebagai pihak yang terlibat langsung dalam akta sebagai pemberi kuasa dan oleh karena itu memiliki hak untuk memperoleh salinan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Fakta lain yang mengemuka adalah adanya ketidaksesuaian proses pembuatan akta dengan ketentuan formil yang mewajibkan kehadiran pihak penghadap secara langsung di hadapan notaris. Pelapor baru mengetahui keberadaan Akta Kuasa tersebut setelah enam tahun berlalu, yang kemudian mendorong Pelapor untuk meminta klarifikasi dan permohonan salinan akta kepada Notaris Terlapor. Dalam pertemuan klarifikasi sekitar bulan Maret 2021, Notaris Terlapor justru menyatakan belum pernah mengenal Pelapor sebelumnya dan baru pertama kali bertemu. Ketidaksesuaian ini menimbulkan keraguan serius mengenai validitas kehadiran penghadap dalam proses pembuatan akta.

Selain itu, Pelapor mendatangi kantor Notaris Terlapor untuk menanyakan proses lebih lanjut. Namun, karyawan kantor notaris bernama Rani, yang tercantum sebagai saksi dalam akta, menyatakan tidak pernah mengenal Pelapor sebagai pemberi kuasa. Hal serupa juga terjadi ketika Pelapor mempertanyakan identitas saksi lain bernama Yogi, yang menurut informasi memiliki alamat KTP sama dengan kantor notaris. Notaris Terlapor tidak dapat menghadirkan saksi tersebut dengan alasan yang bersangkutan sudah lama tidak bekerja di kantor dan tidak dapat dihubungi.

Permohonan Pelapor untuk memperoleh salinan akta yang dibuat tanpa kehadirannya juga ditolak oleh Notaris Terlapor. Padahal, Pasal 55 UU Jabatan Notaris secara jelas mengatur bahwa notaris berkewajiban memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi salinan akta kepada pihak yang berkepentingan langsung. Penolakan tersebut semakin memperkuat dugaan adanya kelalaian atau bahkan pelanggaran kode etik notaris yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang secara hukum berhak atas salinan dokumen.

Tindakan Notaris Terlapor yang tidak memastikan kehadiran penghadap saat penandatanganan akta, tidak menyerahkan salinan akta kepada pihak berkepentingan, dan tidak mampu menjelaskan keberadaan saksi secara memadai, menunjukkan pengabaian prinsip

kehati-hatian dan tanggung jawab jabatan. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris mewajibkan notaris bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam setiap perbuatan hukum. Dalam konteks ini, pengabaian prosedur formil oleh Notaris Terlapor telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan melemahkan kepercayaan publik terhadap profesi notaris.

Atas dasar fakta-fakta tersebut, Pelapor melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan kepada Ketua Majelis Pengawas Notaris Kota Bekasi untuk memproses pengaduan, memeriksa dugaan pelanggaran kode etik dan pelaksanaan jabatan notaris melalui mekanisme sidang pemeriksaan, memerintahkan penyerahan salinan akta kepada Pelapor selaku pihak yang berkepentingan, serta menyatakan akta tersebut berkedudukan sebagai akta di bawah tangan atau cacat hukum. Uraian fakta ini menunjukkan adanya bentuk kelalaian notaris yang bukan hanya berkaitan dengan prosedur administrasi, melainkan juga menyangkut aspek integritas dan akuntabilitas profesi pejabat umum.

Dalam rangka menilai dan memutuskan kebenaran laporan pengaduan atas dugaan pelanggaran kode etik dan kewajiban jabatan notaris, Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat telah melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap dokumen pengaduan, keterangan para pihak, serta bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan. Berdasarkan pertimbangan hukum yang dikemukakan, Majelis menegaskan bahwa laporan pengaduan yang diajukan oleh Pelapor, Hj. Rochela Suma'mur, secara substansi telah memenuhi ketentuan formal dan materiil sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris.

Pertama, Majelis mempertimbangkan bahwa surat pengaduan Pelapor memuat dalil adanya pelanggaran kode etik profesi notaris yang bersumber dari tindakan Terlapor Notaris Sri Rahayu, S.H., yang diduga tidak melaksanakan tugas jabatan secara seksama dan profesional. Dugaan tersebut diperkuat oleh keterangan Terlapor yang menyatakan tidak mengenal Pelapor dan tidak dapat menunjukkan bukti bahwa Pelapor hadir secara fisik pada saat pembuatan dan penandatanganan akta.

Kedua, hasil pemeriksaan yang telah dilakukan Majelis Pengawas Daerah Kota Bekasi menjadi dasar rekomendasi yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat. Rekomendasi tersebut menyatakan bahwa Terlapor Notaris Sri Rahayu, S.H., patut diduga telah melanggar sejumlah ketentuan penting dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, antara lain:

1. Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, yang mewajibkan notaris membacakan akta di hadapan penghadap disertai kehadiran saksi dan memastikan penandatanganan dilakukan pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.
2. Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN, yang melarang notaris melaksanakan jabatannya di luar wilayah kedudukan kantor notaris.
3. Pasal 44 ayat (1) dan (2) UUJN, yang mengatur bahwa setelah akta dibacakan, akta wajib segera ditandatangani oleh seluruh pihak yang hadir, dan apabila terdapat alasan penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangan, alasan tersebut harus dicantumkan secara tegas dalam akta.

Ketiga, Majelis mempertimbangkan pula ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 15 Tahun 2020, yang menyatakan bahwa laporan dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan notaris harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia, disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini, laporan Pelapor telah memenuhi syarat formal pengajuan laporan karena memuat uraian lengkap mengenai identitas para pihak, uraian peristiwa, serta lampiran dokumen pendukung berupa fotokopi akta yang disengketakan dan surat kuasa khusus.

Keempat, Majelis mencermati keterangan Pelapor mengenai ketidakhadiran secara fisik dalam pembuatan akta, yang tidak berhasil disangkal secara meyakinkan oleh Terlapor. Keterangan saksi yang tercantum dalam akta pun tidak dapat diperoleh secara langsung karena salah satu saksi telah tidak bekerja lagi di kantor Notaris Terlapor dan tidak dapat dihubungi. Fakta-fakta ini semakin menguatkan dugaan bahwa akta tersebut dibuat tanpa prosedur formil yang sah.

Kelima, dalam proses pemeriksaan Majelis Pengawas Wilayah, disimpulkan bahwa tindakan Terlapor bertentangan dengan asas kehati-hatian dan prinsip akuntabilitas jabatan notaris, yang pada hakikatnya merupakan jabatan kepercayaan publik. Oleh sebab itu, Majelis

memandang bahwa tindakan Terlapor patut dikenakan sanksi sesuai tingkat pelanggaran yang terjadi

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, Majelis menegaskan bahwa laporan Pelapor secara hukum dapat diterima, memenuhi ketentuan formil dan materil, serta beralasan untuk dilanjutkan pada tahap pengambilan keputusan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 15 Tahun 2020, yang menetapkan kewenangan Majelis Pemeriksa Wilayah untuk memeriksa dan memutus hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah. Selanjutnya, setelah mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, serta berdasarkan hasil musyawarah Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, Majelis menyatakan bahwa Terlapor terbukti melakukan pelanggaran kewajiban jabatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan etik profesi notaris

Berdasarkan seluruh rangkaian pemeriksaan, pertimbangan hukum, dan analisis fakta yang telah diuraikan, Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat akhirnya menetapkan putusan atas laporan pengaduan yang diajukan oleh Pelapor Hj. Rochela Suma'mur. Dalam putusannya, Majelis menyatakan bahwa laporan pengaduan terhadap Terlapor Notaris Sri Rahayu, S.H., secara hukum dapat diterima karena memenuhi persyaratan formal dan substansial sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris.

Majelis menegaskan bahwa Terlapor, selaku pejabat umum yang berkedudukan di Kota Bekasi, telah terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, secara tegas dinyatakan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya wajib membacakan akta di hadapan penghadap disertai kehadiran saksi, atau empat orang saksi khusus dalam hal pembuatan akta wasiat di bawah tangan, serta memastikan bahwa akta tersebut ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan notaris pada saat yang sama. Kewajiban tersebut bersifat imperatif untuk menjamin akta memenuhi sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Majelis juga menyatakan bahwa Terlapor melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a, yang dengan jelas melarang notaris menjalankan tugas jabatannya di luar wilayah kedudukannya. Larangan tersebut dimaksudkan untuk menjaga tertib administrasi kewilayahan, memastikan pengawasan efektif oleh Majelis Pengawas Daerah setempat, serta mempertahankan kepastian hukum dan keabsahan formal setiap akta yang dibuat oleh notaris.

Atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis menetapkan sanksi berupa teguran tertulis kepada Terlapor. Pemberian sanksi ini mempertimbangkan derajat kesalahan, dampak yang ditimbulkan bagi pihak berkepentingan, serta perlunya penegakan integritas dan profesionalisme dalam penyelenggaraan jabatan notaris sebagai pejabat publik. Teguran tertulis dimaksudkan sebagai peringatan yang bersifat korektif agar di kemudian hari Terlapor lebih berhati-hati, disiplin, dan patuh terhadap ketentuan undang-undang dan kode etik jabatan notaris.

Dalam praktik pembuatan akta otentik, notaris terikat pada ketentuan hukum formil yang bersifat imperatif. Ketentuan tersebut merupakan syarat mutlak (*constitutive requirements*) yang menentukan keabsahan akta sebagai alat bukti otentik. Pelanggaran terhadap ketentuan formil tersebut secara otomatis menurunkan kualitas akta menjadi akta di bawah tangan, sehingga kehilangan kekuatan pembuktian sempurna yang seharusnya dimilikinya.

Ketentuan hukum utama yang relevan dalam kasus ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN menyatakan: "Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib: m. Membacakan akta kepada penghadap di hadapan saksi dan ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan notaris pada saat itu juga."

Ketentuan ini secara tegas mewajibkan notaris untuk memastikan penghadap hadir secara pribadi pada saat pembacaan dan penandatanganan akta. Kehadiran langsung penghadap adalah unsur *essentialia* dalam pembentukan akta otentik, karena notaris harus meyakini identitas, kehendak, dan kapasitas hukum pihak yang melakukan perbuatan hukum. Dalam kasus yang menjadi objek penelitian ini, berdasarkan laporan Pelapor, akta dibuat tanpa

kehadiran penghadap di hadapan notaris. Fakta ini jelas bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang mewajibkan kehadiran fisik penghadap.

Selain itu, Pasal 38 ayat (1) UUJN juga mengatur secara rinci persyaratan formil yang harus dipenuhi dalam setiap akta notaris. Ketentuan tersebut berbunyi:

“Akta Notaris harus memuat:

- a. Hari, tanggal, bulan, dan tahun;
- b. Nama lengkap dan tempat tinggal setiap penghadap;
- c. Keterangan mengenai kedudukan penghadap bertindak atas nama sendiri atau mewakili pihak lain;
- d. Keterangan mengenai identitas saksi;
- e. Uraian mengenai isi dan maksud dibuatnya akta;
- f. Pernyataan pembacaan akta oleh Notaris di hadapan penghadap dan saksi;
- g. Penandatanganan akta oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”

Persyaratan formil dalam Pasal 38 UUJN menegaskan bahwa pembacaan akta oleh notaris kepada penghadap bukan hanya formalitas administratif, melainkan jaminan hukum bahwa isi akta telah dipahami, disetujui, dan ditandatangani secara sadar oleh para pihak. Dalam kasus ini, jika benar penghadap tidak pernah hadir, maka akta tersebut secara hukum tidak memenuhi unsur pembacaan dan penandatanganan di hadapan notaris dan saksi. Akibatnya, akta kehilangan sifat otentiknyanya dan menjadi akta di bawah tangan.

Apabila akta yang dibuat merupakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, relevan pula merujuk pada ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal tersebut mengatur bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris dan memenuhi ketentuan formal tertentu agar dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, jika akta SKMHT tidak dibuat sesuai prosedur formil, maka sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut berisiko cacat hukum, yang berdampak pada batalnya hak preferen kreditur.

Secara normatif, kewajiban formil notaris yang diabaikan dalam perkara ini mencakup:

1. Kewajiban memastikan kehadiran penghadap secara pribadi, sehingga identitas dan kehendak penghadap dapat diverifikasi secara langsung.
2. Kewajiban melakukan pembacaan akta di hadapan penghadap dan saksi, yang menjadi syarat keabsahan akta.
3. Kewajiban penandatanganan akta pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.
4. Kewajiban memberikan salinan akta kepada pihak yang berkepentingan, sebagaimana dimandatkan Pasal 55 UUJN, agar pihak tersebut dapat menggunakan akta sebagai dasar pembuktian haknya.

Pelanggaran terhadap ketentuan formil dalam jabatan notaris mencerminkan diabaikannya asas kehati-hatian, transparansi, dan kepastian hukum yang merupakan prinsip dasar profesi ini. Kelalaian tersebut tidak hanya memengaruhi keabsahan akta, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa, kerugian, dan merusak kepercayaan publik terhadap notaris. Dalam perkara pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Notaris Sri Rahayu, S.H. terbukti lalai menjalankan kewajiban hukum dan etik, sebagaimana tercermin dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat. Kelalaiannya tergolong sebagai act of omission dan dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis: administratif dan etik.

Secara administratif, Terlapor melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN dengan tidak memastikan kehadiran penghadap, tidak membaca akta di hadapan para pihak, dan menyusun akta tanpa kehadiran fisik pemberi kuasa. Hal ini menyebabkan cacat formil yang menurunkan status akta dari otentik menjadi akta di bawah tangan. Secara etik, Terlapor mengabaikan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan integritas, termasuk tidak menyerahkan salinan akta serta tidak menghadirkan saksi sebagaimana tercantum dalam akta. Tindakan ini menunjukkan kegagalan dalam menjalankan tanggung jawab fiduciary dan menyebabkan ketidakpastian hukum. Berdasarkan teori tanggung jawab profesi, kelalaian terhadap kewajiban formil dan etik tersebut menimbulkan konsekuensi berupa pertanggungjawaban administratif dan etik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, bentuk kelalaian notaris dalam perkara ini bersifat multidimensional:

- a. Administratif, karena tidak dipenuhinya prosedur formil pembuatan akta.
- b. Etik, karena diabaikannya prinsip kehati-hatian, tanggung jawab moral, dan integritas profesi notaris.

Kombinasi kedua jenis kelalaian tersebut menjadi alasan Majelis Pengawas Wilayah menjatuhkan sanksi berupa teguran tertulis sebagai langkah korektif dan pembinaan, serta sebagai pengingat bahwa jabatan notaris menuntut kepatuhan penuh terhadap hukum positif dan kode etik profesi.

Kelalaian notaris dalam memastikan kehadiran penghadap secara pribadi dan tidak memenuhi prosedur formil pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris membawa konsekuensi hukum yang signifikan terhadap status dan kekuatan pembuktian akta. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta hanya dapat dinyatakan sebagai akta otentik apabila dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Unsur-unsur otentisitas tersebut bersifat kumulatif, sehingga pelanggaran terhadap salah satu syarat mengakibatkan akta kehilangan sifat otentiknya.

Dalam konteks perkara ini, tindakan Notaris Sri Rahayu, S.H., yang tidak memastikan kehadiran penghadap secara pribadi dan tidak melaksanakan pembacaan serta penandatanganan akta di hadapan saksi, menjadikan akta yang bersangkutan cacat formil. Cacat tersebut bukan sekadar kekurangan administratif, melainkan mengakibatkan perubahan status hukum akta. Akta yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan.

Konsekuensi hukum turunnya status akta menjadi akta di bawah tangan mencakup beberapa aspek:

1. Kekuatan pembuktian menjadi terbatas. Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian terhadap pihak yang menandatangani dan ahli warisnya, sesuai ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata. Berbeda dengan akta otentik yang berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi siapapun mengenai apa yang tercantum di dalamnya.
2. Beban pembuktian menjadi lebih berat bagi pihak yang berkepentingan. Akta di bawah tangan tidak memiliki nilai pembuktian formal dan materil yang melekat secara otomatis. Pihak yang menggunakan akta harus membuktikan lebih dahulu kebenaran materilnya melalui alat bukti lain.
3. Risiko pembatalan atau ketidakabsahan tindakan hukum yang berdasar pada akta tersebut. Dalam hal akta yang disengketakan merupakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), potensi pembatalan hak tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan menjadi konsekuensi yang sangat serius, karena dasar formil pembebanan jaminan kebendaan menjadi cacat hukum.

Selain aspek perdata, kelalaian notaris juga menimbulkan pertanggungjawaban administratif dan etik. Sanksi berupa teguran tertulis dari Majelis Pengawas Wilayah mencerminkan bahwa tindakan tersebut tidak hanya menciderai kepastian hukum, tetapi juga melemahkan kepercayaan publik terhadap notaris sebagai pejabat umum yang bertugas menjamin legalitas dan kebenaran formil perbuatan hukum. Kelalaian Notaris Sri Rahayu, S.H. dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menunjukkan pelanggaran terhadap unsur mendasar akta otentik. Berdasarkan teori akta otentik dan Pasal 1868 KUH Perdata, keotentikan akta ditentukan oleh tiga elemen: dibuat oleh pejabat berwenang, sesuai bentuk dan tata cara yang ditentukan, serta dalam wilayah kewenangannya. Terlapor dinilai telah melanggar ketiga unsur tersebut, khususnya dengan tidak menghadirkan penghadap secara pribadi. Kelalaian ini menghilangkan jaminan objektivitas dan keabsahan pernyataan kehendak, sehingga meruntuhkan kualitas otentik dari akta yang dibuat.

Kedua, kelalaian ini juga berkaitan erat dengan aspek keabsahan tata cara pembuatan akta. Dalam perspektif teori akta otentik, prosedur pembacaan akta di hadapan penghadap dan saksi serta penandatanganan secara simultan bukan sekadar formalitas administratif, melainkan prosedur substansial untuk menjamin kepastian hukum. Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris adalah norma konkret yang merefleksikan teori tersebut, yang mengharuskan pembacaan dan penandatanganan pada saat itu juga. Dalam perkara ini, tindakan Terlapor yang tidak melakukan pembacaan dan tidak memastikan tanda tangan di hadapan notaris secara nyata mencabut syarat formil keotentikan akta.

Ketiga, aspek lokasi pembuatan akta juga menjadi unsur penting yang tidak boleh diabaikan. Teori akta otentik menekankan bahwa kewenangan pejabat publik bersifat teritorial. Oleh karena itu, pelaksanaan tugas di luar wilayah jabatan sebagaimana dilarang dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN menunjukkan adanya pelanggaran batas yurisdiksi yang turut menimbulkan cacat formil. Dalam doktrin, cacat kewenangan tempat termasuk *defectus substantialis*, yaitu cacat yang secara otomatis membuat akta tidak memiliki keotentikan.

Selain itu, teori akta otentik juga menekankan bahwa fungsi utama akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs*) bagi pihak-pihak yang berkepentingan maupun pihak ketiga. Ketika prosedur formil diabaikan, akta tersebut turun derajat menjadi akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak lagi melekat secara penuh. Hal ini tercermin dalam fakta bahwa akta tersebut menjadi sumber sengketa dan memicu ketidakpastian hukum bagi Pelapor. Dalam praktik peradilan, akta semacam itu harus terlebih dahulu dibuktikan keasliannya sebelum dapat digunakan sebagai alat bukti, berbeda dengan akta otentik yang secara otomatis diakui kebenarannya.

Apabila dianalisis lebih lanjut, kelalaian Terlapor dalam perkara ini juga memperlihatkan kerusakan struktur legitimasi akta otentik dari berbagai perspektif hukum acara dan doktrin pembuktian. Teori akta otentik memandang bahwa otentisitas suatu akta tidak hanya bertumpu pada formalitas simbolik, melainkan merupakan rangkaian tindakan yang secara kumulatif menghadirkan kepastian, keaslian, dan objektivitas isi pernyataan kehendak. Dalam perkara ini, kelalaian pada unsur-unsur prosedural tersebut menimbulkan cacat integral (*integrale gebreken*) yang mencabut seluruh landasan normatif akta otentik.

Pertama, cacat kehadiran penghadap secara pribadi menegaskan hilangnya fungsi verifikasi identitas dan kehendak. Notaris pada hakikatnya bertindak sebagai *instrumentum probationis*, yaitu alat pembuktian yang keabsahannya bersandar pada kewenangan pejabat publik dalam memeriksa secara langsung kebenaran penghadap. Doktrin Van Apeldoorn menekankan bahwa akta otentik memperoleh derajat tertinggi pembuktian bukan semata-mata karena dibuat dalam bentuk tertentu, melainkan karena dibuat di hadapan pejabat publik yang menjalankan kewenangan verifikasi langsung. Dengan demikian, absennya penghadap bukan sekadar kekeliruan prosedural, tetapi kegagalan fundamental yang menghapus sifat otentik akta.

Kedua, pengabaian pembacaan dan penandatanganan secara simultan juga menegaskan hilangnya fungsi perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang berkepentingan. Pembacaan akta bukan hanya formalitas, tetapi mekanisme konfirmasi kehendak dan klarifikasi substansi pernyataan hukum. Menurut teori akta otentik, prosedur pembacaan inilah yang membedakan akta otentik dari akta di bawah tangan. Tanpa pembacaan, tidak ada jaminan bahwa pihak-pihak memahami isi akta secara penuh, sehingga asas konsensualisme menjadi lemah. Kondisi ini memicu risiko klaim pengingkaran (*disavowal*) oleh pihak yang merasa dirugikan, sebagaimana tercermin dalam sengketa yang muncul dalam perkara ini.

Ketiga, pelanggaran batas wilayah kewenangan memperlihatkan aspek *defectus substantialis* yang bersifat fatal. Dalam doktrin notariat, setiap pejabat publik memiliki yurisdiksi yang bersifat *territorial bounded*, artinya kewenangan melekat hanya dalam batas wilayah yang ditentukan undang-undang. Pasal 17 UU Jabatan Notaris mengatur secara tegas bahwa pelaksanaan tugas di luar wilayah jabatan merupakan perbuatan melampaui wewenang (*ultra vires*), sehingga akta yang dibuat menjadi tidak sah sebagai akta otentik. Pelanggaran ini bukan saja mencederai asas legalitas, tetapi juga mereduksi akta menjadi dokumen privat tanpa kekuatan pembuktian istimewa.

Keempat, implikasi degradasi nilai pembuktian menjadi konsekuensi yang tidak terhindarkan. Teori akta otentik menyatakan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi apa yang secara langsung dinyatakan oleh pejabat umum. Namun, ketika prosedur formil diabaikan, akta turun statusnya menjadi akta di bawah tangan, yang dalam praktik peradilan memerlukan pembuktian tambahan untuk mengonfirmasi kebenarannya. Hal ini sesuai dengan asas *acta probant sese ipsa* yang hanya berlaku jika prosedur formil terpenuhi secara utuh. Dengan kata lain, akta dalam perkara ini kehilangan *presumption of authenticity*, sehingga kredibilitasnya diragukan.

Kelima, potensi kerugian pihak berkepentingan dan pihak ketiga menjadi dimensi penting dari kegagalan menjaga keotentikan akta. Akta otentik tidak hanya menjadi bukti bagi para pihak, tetapi juga memiliki daya ikat bagi pihak ketiga yang memperoleh hak berdasarkan akta tersebut. Ketika prosedur dilanggar, kepastian hukum pihak ketiga juga ikut terganggu. Dalam konteks hak tanggungan, cacat formil pada akta dasar akan berakibat pada tidak sahnya pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan, sehingga menimbulkan kerugian ekonomi dan memicu sengketa lanjutan.

Keenam, konsekuensi multidimensi bagi notaris sesuai dengan kerangka teori akta otentik tidak dapat diabaikan. Kelalaian tersebut bukan hanya menimbulkan pertanggungjawaban etik dan administratif, tetapi juga potensi pertanggungjawaban perdata berdasarkan wanprestasi terhadap klien yang dirugikan. Bahkan, jika terbukti ada unsur kesengajaan atau itikad buruk,

dapat membuka ruang pertanggungjawaban pidana atas dasar pemalsuan atau perbuatan curang sebagaimana diatur dalam KUHP.

Teori akta otentik menegaskan bahwa integritas prosedur formil adalah unsur esensial yang tak bisa diganggu. Jika satu syarat formil dilanggar, akta kehilangan status otentik dan kekuatan pembuktiannya. Kasus Notaris Sri Rahayu, S.H. menggambarkan akibat nyata dari pengabaian standar ini, sekaligus mengingatkan pentingnya profesionalisme, kehati-hatian, dan kepatuhan pada norma hukum dalam praktik notariat. Analisis teori akta otentik menunjukkan kelalaian Sri Rahayu bukan sekadar pelanggaran administratif, tapi juga meruntuhkan fungsi dasar akta sebagai bukti otentik. Kelalaian ini membahayakan kepastian hukum, perlindungan hak pihak terkait, dan mencoreng reputasi notaris sebagai pejabat publik yang dipercaya. Setiap penyimpangan formil membawa konsekuensi serius: hilangnya kekuatan pembuktian sempurna dan risiko pembatalan akibat cacat hukum.

Teori tanggung jawab profesi menempatkan notaris sebagai pejabat publik yang memikul tanggung jawab etik, hukum, dan sosial atas pelaksanaan jabatannya. Tanggung jawab ini mencakup aspek moral (kejujuran dan ketidakberpihakan), etik (kode etik profesi), serta hukum (administratif dan perdata). Dalam perkara Notaris Sri Rahayu, S.H., kelalaian seperti tidak menghadirkan penghadap secara pribadi dan tidak membaca akta menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian profesional, serta pengabaian kewajiban untuk memverifikasi identitas, kapasitas hukum, dan kehendak bebas para pihak. Tindakan ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga melanggar etika dan melemahkan legitimasi jabatan notaris sebagai profesi fiduciary.

Teori kepastian hukum, sebagaimana dikemukakan Gustav Radbruch, menekankan bahwa hukum harus memberikan perlindungan yang jelas, tertib, dan dapat diprediksi. Dalam konteks notariat, akta otentik menjadi instrumen penting untuk menjamin keabsahan dan legalitas perbuatan hukum. Kelalaian Notaris Sri Rahayu dalam prosedur formil, seperti tidak memastikan kehadiran penghadap dan tidak memperoleh tanda tangan langsung, mengakibatkan akta kehilangan kekuatan otentik dan berubah menjadi akta di bawah tangan. Akibatnya, perlindungan hukum melemah, potensi sengketa meningkat, dan kepercayaan publik terhadap notaris menurun. Pelanggaran terhadap prosedur formil juga bertentangan langsung dengan prinsip kepastian hukum, karena merusak nilai prediktabilitas yang esensial bagi perlindungan hukum. Inilah yang mendasari pertanggungjawaban administratif berupa teguran tertulis oleh Majelis Pengawas Wilayah Jawa Barat.

#### **D. Kesimpulan**

Bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan sebagaimana tercermin dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025. Kelalaian notaris terbukti bersifat substantif dan prosedural. Notaris tidak hadir secara pribadi pada saat pembacaan dan penandatanganan akta, sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan n UUJN yang mengatur syarat formil keotentikan. Selain itu, notaris tidak melakukan pemeriksaan identitas penghadap secara langsung dan tidak memastikan kebenaran dokumen pendukung. Akta tidak dibacakan sendiri oleh notaris, melainkan hanya oleh staf kantor yang tidak memiliki kewenangan hukum. Notaris juga lalai mencatat minuta akta dalam repertorium, yang secara keseluruhan menegaskan bahwa akta SKMHT tersebut cacat formil. Akibat kelalaian ini, akta kehilangan sifatnya sebagai akta otentik dan turun kedudukannya menjadi akta di bawah tangan, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan tidak sah sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

#### **E. Referensi**

- Adjie, Habib, (2008). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_. (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2011. *Pembatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Harahap, M. Yahya, 2020. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

- \_\_\_\_\_, 2017. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno, 2009. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_, 2009. Penemuan Hukum. Yogyakarta: Liberty.
- Radbruch, Gustav, 1932. Rechtsphilosophie. Leipzig: Quelle & Meyer.
- Soeroso, R, 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 1984. Hukum Pembuktian. Jakarta: Pradnya Paramita.
- \_\_\_\_\_, 1985. Hukum Perikatan. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2005. Pokok-Pokok Hukum Pembuktian. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2004. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- Utrecht, E , 1986. Pengantar dalam Hukum Indonesia. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Undang-Undang dan Peraturan  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang Nomor 2  
Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang  
Jabatan Notaris.  
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda  
yang Berkaitan dengan Tanah.  
Kode Etik Ikatan Notaris  
Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025