

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki fungsi vital dalam memastikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum terhadap interaksi hukum yang terjadi pada masyarakat. Sesuai dengan kaidah yang terdapat pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), pemerintah memberi wewenang kepada notaris untuk menyusun akta resmi, yang merupakan bukti tertulis dengan kekuatan hukum yang mutlak. Akta otentik tersebut sangat penting untuk berbagai perjanjian hukum, seperti pendirian badan hukum, warisan, dan perjanjian jual beli.¹

UU Nomor 30 Tahun 2004, yang telah diubah menjadi UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang UUJN, seorang notaris adalah otoritas publik yang berwenang untuk menyusun akta yang sah. Mereka juga memiliki kewenangan lain yang diungkapkan dalam UUJN atau UU lainnya.² Jabatan notaris memainkan peran yang signifikan dalam kehidupan komunitas. Hal ini dapat terlihat dan dirasakan oleh orang-orang ketika mereka ingin melakukan tindakan hukum seperti penyewaan, transaksi jual beli, pinjaman dan lain-lain. Komunitas memerlukan sosok (individu) yang pendapatannya dapat diandalkan dan dipercaya, serta dan

¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Kelima. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2018). hal 13.

² M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris* (Yogyakarta: UII Press, 2017). hal 1.

yang memiliki teken dan stempel yang mempertanggungjawabkan jaminan dan fakta kuat bahwa dia adalah pakar yang netral dan jujur serta penasehat hukum yang integritas tinggi.³

Peran notaris sebagai fungsionaris masyarakat masih dihormati, seseorang bisa mendapatkan saran yang dapat dipercaya dari seorang notaris. Konstantir, atau pembuat akta dalam suatu proses hukum, memastikan bahwa semua yang dituliskan serta tetapkan adalah akurat.⁴ Notaris merupakan pejabat publik melakukan pekerjaan mereka untuk memberikan kepastian dan keadilan hukum untuk memastikan penegakan peraturan di masyarakat. Individu yang melaksanakan sebagian tugas negara, khususnya dalam hukum perdata, di sebut pejabat publik. Seseorang perlu mempunyai peran sebagai pejabat publik sebelum akta dapat dianggap sah.⁵ Notaris adalah pegawai publik yang memiliki kuasa tunggal untuk menyusun akta resmi terkait semua tindakan, kesepakatan, dan keputusan yang diwajibkan oleh hukum atau oleh pihak yang perlu diutarakan dalam akta resmi. Notaris juga memiliki kewajiban untuk menyimpan dokumennya, memastikan keabsahan tanggalnya, dan menyediakan minute, kutipam serta dokumen asli. Asalkan penyusunan dokumen tersebut tidak diberikan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau individu oleh peraturan yang berlaku.⁶ Pembuatan akta notaris diluar batas kewenangan wilayah notaris adalah masalah yang diatur dalam Pasal

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Revisi. (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2023).hal 162.

⁴ Ibid. hal 444.

⁵ Sunardi Abdul Wahid, Mariyadi, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris* (Tangerang Selatan: Nirmana Media, 2017). hal 116.

⁶ Habib Adjie, *Peraturan Jabatan Notaris*, Terbaru. (Jakarta: PT Refika Aditama, 2024). hal 31.

1 angka 1 mengenai UUJN, yang menyatakan bahwa “seorang notaris merupakan pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta yang sah serta mempunyai kekuasaan lain sesuai diatur dalam UU ini sesuai dengan UU lainnya.”⁷ Pasal 19 ayat (3) UUJN menyatakan bahwa pejabat publik tidak bertanggungjawab secara terus menerus untuk melaksanakan jabatannya di luar yurisdiksi. Akta resmi dapat dibuat di kantor PPAT kecuali dalam kasus.⁸

Tempat kedudukan notaris juga diatur dalam Pasal 19 UUJN:

1. Notaris harus memiliki satu kantor saja, yaitu lokasi kedudukannya.
2. Kedudukan kantor PPAT seorang notaris harus berpedoman pada tempat kedudukan notaris itu sendiri.
3. Pejabat publik tidak memiliki otoritas terus menerus jika mereka tetap melakukan tugas di luar posisi mereka sebenarnya.⁹

Fenomena ini menyebabkan beberapa masalah hukum dan etika. Muncul pertanyaan apakah akta yang ditandatangani di luar kantor dan di luar jam kerja tetap sah sebagai akta asli atau malah kehilangan keotentikannya karena tidak memenuhi syarat formil. Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, apabila dokumen tidak disusun sesuai dengan kaidah yang ditetapkan dalam UUJN, maka akta tersebut dapat kehilangan statusnya selaku dokumen notaris dan memiliki pembuktian yang terbatas (tidak sempurna).

⁷ Indonesia, “Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,” n.d.Pasal 1 Angka (1).

⁸ Cindy Amelia Iskandar, “Notaris Kota Tangerang Yang Melaksanakan Penandatanganan Akta Di Luar Wilayah Jabatan (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 11/B/MPPN/XII/2018),” *Jurnal Indonesian Notary* 2, no. 4 (2020): 765–780.hal 760.

⁹ Indonesia, “Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.” Pasal 19 Ayat (1) (2) dan (3).

Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki otoritas dalam menyusun dokumen resmi terkait semua kontrak perjanjian dan keputusan yang diwajibkan oleh UU atau yang diinginkan oleh pihak-pihak yang terkait untuk catat dalam dokumen resmi. Pasal 1868 KUHPdata menjelaskan bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang memiliki otoritas untuk membuat akta otentik. Pejabat publik lainnya menyusun dokumen resmi yang sah jika mereka ditunjuk oleh undang-undang.¹⁰

KEN wajib dipatuhi untuk seluruh notaris karena anggota INI di serahkan wewenang dalam membuat peraturan untuk standar etika. Pasal 1 ayat (2) KEN, prinsip-prinsip etika yang ditetapkan sesuai keputusan kongres INI diatur undang-undang. Akibatnya, ini berlaku dan harus dipatuhi oleh segenap anggota INI serta mereka yang bertanggungjawab atas fungsi pejabat publik, yakni para notaris defenitif, selama mereka menjalankan fungsi notaris.¹¹

Ikatan Notaris Indonesia mengembangkan asas moral dari penyempurnaan UUJN. Notaris harus berperilaku dengan etika sebagai pejabat umum. Dengan menggunakan kode etik, orang diharapkan untuk melakukan pekerjaan mereka secara profesional, beretika, bermotivasi, dan mengutamakan analisis mendalam berdasarkan fakta dan logika.

Syarat bagi seseorang untuk diangkat sebagai notaris telah ditetapkan dalam Pasal 3 UUJN, yaitu sebagai berikut:

1. Warga negara Indonesia.
2. Memiliki ketakwaan kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Usia maksimal 27 (dua puluh tujuh) tahun.
4. Sehat fisik dan mental yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
5. Memiliki gelar sarjana hukum dan telah lulus program strata dua kenotariatan.
6. Harus sudah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai pegawai notaris selama paling tidak 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut di kantor notaris baik dan atas inisiatif sendiri atas saran dari organisasi notaris dari lulus strata dua kenotariatan.
7. Tidak boleh sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dipegang bersama dengan jabatan notaris, dan

¹⁰ Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia (BP FHUI), 2021). hal 2.

¹¹ Chintya Ainun Khasanah, Adiyatma Yusuf Satoto, dan Muhammad Harits Anwar, "Akibat Hukum Notaris Yang Melakukan Penandatngannya Akta Di Luar Wilayah Jabatan Notaris," *Jurnal Education and Development* 11, no. 2 (2023): 378–383. hal 379.

8. Tidak boleh pernah dipidana penjara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap akibat melakukan tindak pidana yang diancam bisa dihukum penjara lima tahun atau lebih.¹²

Permasalahan ini menunjukkan ketidaksesuaian antara fleksibilitas pelayanan dan kepatuhan terhadap standar hukum dan etika profesional. Meskipun masyarakat menginginkan layanan notarial yang mudah dan cepat, notaris harus mematuhi aturan hukum yang ketat saat menjalankan tugasnya. Kondisi ini membuat perlu untuk menemukan keseimbangan antara kebutuhan praktis masyarakat dan integritas profesi notaris. UU RI No.30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris, Pasal 17 berbunyi: “notaris tidak diperbolehkan:

- a. Menjalankan tugas di luar area jabatannya.
- b. Meninggalkan area jabatannya lebih dari tujuh hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Bertekad menjadi pegawai negeri.
- d. Bertekad jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Bertekad jabatan sebagai pengacara.
- f. Bertekad jabatan sebagai pemimpin atau pegawai perusahaan milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Bertekad jabatan sebagai pejabat pembuatan akta tanah di area wilayah jabatan notaris.
- h. Menjadi notaris pengganti atau melakukan kegiatan lain yang bertentangan dengan nilai agama, moral, atau etika yang dapat mempengaruhi kehormatan serta martabat jabatan notaris.”¹³

Pasal 17 ayat (1) UUNJ, mengatur membatasi pelayanan akta hanya di wilayah yurisdiksi jabatannya, termasuk tidak dibenarkan menjalankan tugas di luar daerah kedudukan. Direktori Putusan Mahkamah Agung diperoleh data kasus pelanggaran notaris didominasi dikarenakan pembuatan/ penandatanganan akta diluar wilayah jabatan di Tahun 2012 - 2020 yakni

¹² Indonesia, “Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.”Pasal 3.

¹³ Ibid. Pasal 17.

Tabel 1.2 Data Putusan Kasus Pelanggaran Notaris

No.	Data Pokok Putusan	Uraian Kasus/Fakta hukum	Pasal UUJN yang Dilanggar	Analisis/Pertimbangan Hukum Hakim	Jenis Sanksi/Putusan
1	Putusan PN Jakarta Selatan Nomor: 666/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Sel. (Diputus 9 Januari 2012)	Notaris Rosida Rajaguguk, S.H. (Tergugat III) berdomisili profesi di Tangerang, Propinsi Banten. Objek perjanjian (tanah dan bangunan) berada di Jalan Kemang Raya 11A, Jakarta Selatan, dan penandatanganan Akta 8 berlangsung di Bank Mandiri cabang Gedung Dharmala, Jakarta Selatan.	Pasal 17 dan Pasal 18 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 17 huruf a UUJN baru melarang notaris menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.	Hakim mempertimbangkan fakta bahwa notaris yang berdomisili di Tangerang telah melakukan perbuatan hukum (pembuatan akta/penandatanganan di hadapan notaris) di luar wilayah jabatannya (Jakarta Selatan), yang merupakan tindakan melanggar hukum sesuai UUJN.	Putusan perdata dapat menyatakan akta tersebut turun nilai menjadi akta di bawah tangan (kehilangan otentisitas) atau batal demi hukum, dan notaris dapat dikenakan sanksi kode etik atau administratif terpisah oleh Majelis Pengawas.
2	Putusan Nomor : 501/PDT/2020/PT.DKI, atau 07/Pts/Mj.PWN Prov Banten/V/2018, 10 April 2018	Majelis Pengawas Wilayah Notaris Prov.Banten memanggil terlapor terbukti melanggar kode etik Notaris dan pelaksanaan jabatan notaris pemeriksaan Pelapor dan Terlapor.	Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf d, dan huruf m UU No. 2 Tahun 2014 dan Pasal 17 ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014.	Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris menyatakan berwenang memeriksa dan memutus laporan. Pelapor dinyatakan memiliki kedudukan hukum (legal standing).	Usul pemberhentian tidak dengan hormat. Terlapor terbukti melanggar kode etik Notaris dan pelaksanaan jabatan.
3	Putusan PT Denpasar Nomor: 169/Pdt/2019/PT DPS, Tanggal 06 Desember 2019	Seorang notaris menghasilkan akta resmi yang mencatat perjanjian peminjaman nama antara warga negara Indonesia dan warga negara asing yang berkaitan dengan hak atas saham di perusahaan.	Pasal 15 UUJN (kewenangan umum notaris yang tidak boleh bertentangan dengan UU) dan/atau Pasal 16 UUJN. Potensi degradasi otentisitas akta (Pasal 17 huruf a UUJN baru/Pasal 18 UUJN lama).	Hakim mempertimbangkan akta yang dibuat sebab yang tidak sah (causa yang dilarang UU No. 25 Tahun 2007 adalah batal demi hukum. Pelanggaran formalitas notaris.	Putusan PN/PT: Menyatakan perjanjian batal demi hukum atau tidak sah. Akta notaris yang terkait dinyatakan turun nilainya menjadi akta di bawah tangan atau tidak sah.

No.	Data Pokok Putusan	Uraian Kasus/Fakta hukum	Pasal UUJN yang Dilanggar	Analisis/Pertimbangan Hukum Hakim	Jenis Sanksi/Putusan
4.	Putusan PTUN Tangerang Nomor: 235/G/2019/PTUN.KT. (Diputus pada 30 Juni 2020).	Pelanggaran Notaris: 1. Menandatangani akta di luar wilayah jabatan (Tangerang). 2. Tidak membacakan akta kepada para pihak.	Pasal 17 ayat (1) poin a UU No. 2 Tahun 2014 (melarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatan). Pelanggaran kewajiban membacakan akta dan memberikan salinan akta juga relevan (Pasal 16 UUJN baru).	Majelis Pengawas. Hakim memeriksa apakah keputusan MPW Banten (objek sengketa TUN) diterbitkan sesuai prosedur hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).	Notaris (Penggugat) memenangkan gugatan di PTUN, yang berarti SK Pemberhentian Tidak Dengan Hormat dibatalkan karena cacat prosedur atau administrasi.
5	Putusan Mahkamah Agung Nomor: 534 K/Pid/2020 tanggal 30 Juni 2020.	Kasus seorang notaris menjadi Terdakwa membuat akta keputusan rapat berita acara yang tidak benar. terungkap bahwa ada 3 (tiga) akta yang seharusnya dibuat notariil tetapi dibuat di kantor, salinan Jual Beli Saham yang dikenakan materai Rp6.000 atas nama Ny. Janda Hartati dan Ny. Tri Endang Astuti dengan tanggal 21 Desember 2015, serta 1 (satu) salinan Jual Beli Saham yang bermaterai Rp6. 000 atas nama Ny. Janda Hartati Suryady tanggal sama, 21 Desember 2015.	Pelanggaran yang dimaksud berhubungan dengan Pasal 17 dari Undang-Undang yang mengatur Jabatan Notaris (UUJN). Analisis keputusan ini secara khusus membahas akibat hukum dari pelanggaran tersebut, yang terkait dengan notaris yang mengesahkan dokumen yang tidak asli.	Keputusan kasasi ini tidak mengabulkan permohonan kasasi dari Terdakwa, yang mengindikasikan bahwa keputusan pengadilan di tingkat sebelumnya yang menyatakan terdakwa bersalah atas tindak pidana tetap ditegakkan.	Sanksi yang diberikan adalah hukuman pidana, karena kasus ini termasuk dalam kategori Pidana Umum dan Pemalsuan di Mahkamah Agung.

Sumber : <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan> diakses pada tanggal 15 Desember 2025

Dari tabel tersebut, terdapat bukti adanya kesamaan dalam jenis pelanggaran serta variasi dalam penerapan hukumnya di berbagai tingkatan yaitu:

1. Beberapa putusan (Putusan PN Jaksel dan Putusan PTUN Tangerang) secara langsung menyoroti pelanggaran Pasal 17 UUJN yang mengatur bahwa notaris hanya boleh beroperasi di daerah jabatannya. Tindakan seorang notaris yang beroperasi di luar batas wilayah jabatannya secara konsisten dianggap sebagai pelanggaran hukum, yang dapat mengakibatkan akta yang dihasilkan menjadi tidak sah.
2. Keputusan MPWN Banten menekankan pelanggaran Pasal 16 UUJN (kewajiban notaris untuk bertindak secara jujur, teliti, dan membacakan akta) serta Pasal 17 UUJN (tidak dibenarkan untuk melaksanakan tugas di luar area). Pelanggaran prosedural tersebut berdampak negatif pada kekuatan pembuktian akta, yang bisa merosot menjadi akta yang tidak resmi.
3. Putusan PT Denpasar dan Mahkamah Agung (pidana) membahas pelanggaran yang lebih serius, yaitu pembuatan akta yang dasar hukumnya bertentangan dengan ketentuan yang berlaku (penyimpangan hukum dalam UU Penanaman Modal) atau penciptaan akta berdasarkan akta yang tidak otentik. Pelanggaran ini membawa konsekuensi di bidang perdata (akta menjadi batal demi hukum) serta di ranah pidana (hukuman penjara).

Penandatanganan akta dan tempat penandatanganan akta merupakan bagian dari akhir atau penutup akta yang harus ada. Tempat penandatanganan akta lazim dilakukan pada kantor notaris sebagai bagian dari formalitas kerja dimana notaris

dituntut untuk memiliki kantor.¹⁴ Ketentuan mengenai kantor notaris dibahas dalam beberapa pasal yaitu:

1. Mewajibkan notaris membuka kantor paling lambat 60 hari setelah dilakukan sumpah jabatan.¹⁵
2. Menyampaikan alamat kantor pada menteri hukum dan HAM, kantor Indonesia, kepala pengadilan, MPD kabupaten/ kota, serta bupati/walikota di tempat Notaris diangkat.¹⁶
3. Pejabat publik tidak diperbolehkan memiliki lebih dari satu kantor notaris.¹⁷
4. Notaris dapat bergabung dan mendirikan kantor bersama notaris.¹⁸

Penandatanganan akta di luar wilayah jabatan, apalagi jika tidak ada alasan yang sah seperti kondisi darurat, dapat menyebabkan akta menjadi tidak otentik dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Isu mengenai tanggung jawab hukum dan etika notaris dalam penandatanganan akta di luar wilayah jabatan menjadi penting untuk diteliti secara mendalam. Kajian ini tidak hanya menyoroti aspek normatif (aturan hukum dan kode etik), tetapi juga aspek praktis (penerapan di lapangan dan pengawasan oleh majelis pengawas). Penulis tertarik melaksanakan penelitian berjudul ***“Kedudukan Hukum dan Keabsahan Akta Notaris Yang di Tandatangani di Luar Wilayah Jabatan”***.

¹⁴ Andika Putra Eskanugraha, “Penandatanganan Akta Notariil Diluar Kantor Notaris Yang Masuk Dalam Lingkup Wilayah Jabatannya,” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020): 74–91.hal 77.

¹⁵ Indonesia, “Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.”Pasal 7.

¹⁶ Ibid.Pasal 7.

¹⁷ Ibid.Pasal 19 Ayat (1).

¹⁸ Ibid. Pasal 20.

1.2 Rumusan Masalah

Bersumber latar belakang, jadi rumusan masalah yang akan dibahas yakni bagaimana kedudukan hukum dan keabsahan akta notaris yang ditandatangani di luar wilayah jabatan notaris dari perspektif hukum dan etika notaris?

1.3 Tujuan Penelitian

Bersumber pokok permasalahan, tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan memahami secara mendalam mengenai kedudukan dan keabsahan akta notaris yang ditandatangani di luar wilayah jabatan notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik notaris yang berlaku di Indonesia, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris.

1.4 Manfaat Penelitian

2.1.1 Manfaat Teoretis

1. Turut berpartisipasi serta memperkaya tulisan-tulisan dibidang ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan, dengan mengeksplorasi isu-isu hukum yang timbul dari praktik penandatanganan akta di luar wilayah jabatan.
2. Membantu menganalisis sejauh mana UUJN dan Kode Etik Notaris mengatur praktik ini.

3. Sebagai perbandingan dengan praktik kenotariatan di negara lain, sehingga memberikan wawasan baru tentang bagaimana isu serupa ditangani di yurisdiksi yang berbeda.

2.1.2 Manfaat Praktis

1. Menjadi panduan bagi para notaris untuk lebih memahami batasan dan risiko hukum dalam menjalankan tugasnya sehingga notaris dapat menjunjung tinggi profesionalisme dan integritas.
2. Mengidentifikasi celah hukum atau kekurangan dalam UUJN yang dapat membahayakan notaris sehingga menjadi dasar untuk mengajukan perubahan undang-undang guna memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi notaris yang bertindak secara etis.
3. Menjadi sumber informasi bagi masyarakat luas tentang hak-hak mereka dan prosedur yang harus dipatuhi saat berurusan dengan notaris, akan membuat masyarakat lebih waspada dan terlindungi dari praktik yang berpotensi merugikan.