



## Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pengalihan Sertifikat Hak Milik Tanpa Seijin Pemilik Sah (Studi Kasus Penggelapan SHM dan SHGB Milik Ibu Dari Nirina Zubir)

Febrianus Handayani

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Surabaya, Indonesia

\*Corresponding Author: Febrianus Handayani

✉ [febryhandayani09@gmail.com](mailto:febryhandayani09@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 21-12-2025

Diterima, 13-03-2026

Dipublikasi, 06-04-2026

### Kata Kunci:

Notaris;  
Pertanggungjawaban;  
Akta Otentik, Akibat  
Hukum.

### Keywords:

Notary; Accountability;  
Authentic Deed; Legal  
Consequences.

### Abstrak

Kepemilikan atas tanah dan rumah merupakan kebutuhan mendasar yang memerlukan perlindungan hukum, dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi bukti kepemilikan yang paling kuat. Proses penerbitan sertifikat ini melibatkan pembuatan akta Notaris sebagai akta otentik yang berkekuatan hukum. Penelitian ini di latarbelakangi oleh kasus pengalihan sertifikat hak milik secara ilegal, seperti yang menimpa ibunda dari publik figur Nirina Zubir, yang melibatkan Notaris/PPAT dalam mengubah nama kepemilikan tanpa sepengetahuan pemilik sah. Kasus ini menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang berakibat pada kerugian pihak pemilik hak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pertanggung jawaban Notaris dalam proses pengalihan hak milik atas tanah tanpa seizin pemilik sah dan akibat hukum yang timbul dari pengalihan sertifikat tersebut. Jenis penelitian yang di gunakan adalah yuridis normatif. Akibat hukum yang timbul dari pengalihan sertifikat tersebut adalah akta Notaris cacat secara yuridis serta melanggar kode etik Notaris.

### Abstract

*Ownership of land and houses is a basic need that requires legal protection, where the Certificate of Ownership (SHM) is the strongest proof of ownership. The process of issuing this certificate involves the creation of a Notarial deed as an authentic deed with legal force. This research is motivated by the case of illegal transfer of ownership certificates, such as that experienced by the mother of public figure Nirina Zubir, which involved a Notary/PPAT in changing the name of ownership without the knowledge of the legal owner. This case shows an unlawful act that resulted in losses for the rights owner. This research aims to examine the responsibility of Notaries in the process of transferring ownership rights to land without the permission of the legal owner and the legal consequences arising from the transfer of the certificate. The type of research used is normative juridical. The legal consequences arising from the transfer of the certificate are that the Notarial deed is legally flawed and violates the Notary's code of ethics.*

## PENDAHULUAN

Kepemilikan atas tanah maupun rumah/bangunan merupakan hal yang sangat krusial bagi setiap orang. Hal tersebut dikarenakan tanah dan rumah menjadi salah satu kebutuhan yang mendasar, baik dalam hal tempat tinggal ataupun pemenuhan kebutuhan ekonomi melalui pengelolaan lahan. Kepemilikan tersebut pun harus di barengi dengan adanya bukti dokumen milik yang sah dan diakui oleh negara, guna menjamin perlindungan hukum atas hak tersebut. Sehingga tidak jarang satu orang dapat menjadi pemegang hak dari beberapa sertifikat.

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti paling kuat dan sah atas kepemilikan suatu tanah. Hal ini tertuang dalam pasal 4 ayat (1) jo pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat tanah dibuat dan diberikan kepada pemegang hak yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya.

Namun sertifikat tidak dapat diperoleh begitu saja, melainkan melalui beberapa tahapan yang harus dilakukan. Salah satunya yakni melalui proses pembuatan Akta Notaris. Dimana akta tersebut merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum, ini termuat dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Oleh sebab itu Akta ini sebagai bukti telah terjadi perbuatan hukum atas tanah ataupun hak milik lainnya yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas pemegang hak.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris ataupun berdasarkan Undang-Undang lainnya<sup>1</sup>Kewenangan dan profesi Notaris dalam hal pembuatan akta otentik menjadi hal yang sangat penting. Hal itu di karenakan bukan hanya sekedar pembuatan akta, namun juga perlu memperhatikan akibat hukum yang timbul dari perbuatan hukum yang dibuat. Sehingga dalam menjalankan profesinya Notaris/PPAT perlu memperhatikan kode etik Notaris dalam pembuatan sebuah akta.

Kasus mafia tanah yang menjerat tiga orang yang berprofesi Notaris/PPAT karena ikut terlibat mengubah nama 6 (enam) sertifikat tanah hak milik pribadi ibu dari seorang Publik Figur yakni Nirina Zubir<sup>2</sup>. Kasus tersebut bermula pada tahun 2017 ibu dari Nirina Zubir merasa surat asetnya hilang. Iapun meminta tolong kepada Riri Khasmita yang merupakan Asisten Rumah Tangga (ART) nya untuk mengurus surat-surat tersebut. Namun, Riri Khasmita malah mengubah nama kepemilikan dari sertifikat-sertifikat tersebut. Sertifikat itu terbagi menjadi dua sertifikat tanah dan empat sertifikat bangunan.

Kasus tersebut disadari ketika ibu dari Nirina Zubir meninggal dunia, dan keluarga merasa ketidak jelasan atas sertifikat yang diurus oleh art nya. Adanya dugaan penggelapan atas sertifikat-sertifikat tersebut, sehingga Nirina zubir dan keluarganya melaporkan hal tersebut kepada pihak berwajib. Setelah ditindak lanjut, diketahui bahwa Riri Khasmita tersebut telah mengubah nama atas hak kepemilikan dari sertifikat-sertifikat tersebut. Tindakan itu dilakukan dengan menerbitkan akta kuasa menjual, lalu mengubah nama atas kepemilikan dari keenam sertifikat tersebut. Perbuatan tersebut dibantu oleh tiga orang yang berprofesi sebagai Notaris. Atas tindakan tersebut Riri khasmita dan ketiga Notaris tersebut dijadikan tersangka dan dijerat dengan pasal 263, 264, 266, dan 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang penipuan dan pemalsuan dokumen.

Penelitian yang dilakukan oleh Latifah Puspa Herwido yang berjudul “Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli Dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa Yang Cacat Hukum (Studi Putusan MA RI No 1979/K.Pdt.2016). Hasil penemuan yang dibahas dalam tulisannya bahwa keabsahan akta jual beli dengan pemalsuan identitas penghadap dan kuasa yang cacat hukum menjadi dapat di batalkan<sup>3</sup>. Hal itu dikarenakan Akta Jual Beli akan berakibat dalam pengalihan hak dalam sertifikat, yakni balik nama yang menjadi keliru karena di dasari dengan alas hukum yang tidak tepat.

<sup>1</sup> Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. (2016). Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU Nomor 02 Tahun 2014). *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, 1–43. <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.detik.com/properti/berita/d-7191309/perjalanan-nirina-zubir-lawan-mafia-hingga-dapatkan-kembali-sertifikat-tanah>

<sup>3</sup> Herwido, Latifa Puspa, Widodo Suryanandono, dan W. W. (2020). Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa Yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016). *Indonesian Notary*, 2, 603–621.

Dalam penelitian yang dibuat oleh Maimunah Nurlete yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma dan Sanksinya.(studi kasus Putusan PN Tanjung Karang No 244/PID.B/PN.TJK). Dalam tulisan tersebut fokus masalah yang diangkat yakni sanksi yang ditunjukkan pada Notaris atas dasar pemalsuan dokumen yang dibuatnya. Dalam hasil penelitiannya bahwa penerapan sanksi tidak hanya diberikan sanksi perdata dan administratif namun juga sanksi pidana atas kerugian yang di derita oleh korban<sup>4</sup>. Tuntutan perdata berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata sebagai perbuatan melawan hukum, dan diberikan sanksi ganti rugi biaya terhadap korban. Serta sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat.

Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan Aprilia Putry Suhardini, Dkk mengenai “Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Otentik”. Dalam penelitian tersebut kewenangan dan tugas Notaris adalah sebagai pembuat akta otentik berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang lainnya. Salah satu tugas Notaris adalah bertindak jujur dan amanah sebagaimana di amanatkan dalam pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris. Akibat perbuatan melawan hukum atas akta otentik yang dibuatnya sehingga menimbulkan pertanggungjawaban yang harus ditanggung oleh Notaris<sup>5</sup>. Pertanggungjawaban tersebut baik secara perdata yaitu penggantian biaya atau ganti rugi, maupun berupa sanksi administratif.

Dalam ketiga penelitian tersebut berfokus pada pertanggungjawaban Notaris atas perbuatan yang melanggar hukum. pertanggungjawaban yang dimaksud merupakan sanksi yang diperoleh oleh Notaris atas kerugian yang diderita oleh para penghadap kepada Notaris ataupun pihak yang turut di rugikan. Pemberlakuan sanksi tersebut berupa sanksi perdata, pidana maupun administrasi. Sehingga oleh sebab itu pembaruan dalam penelitian saya berfokus pada pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya tanpa persetujuan pemilik sah dan bagaimana akibat hukum yang timbul dari pengalihan nama tersebut. Sehingga dalam tulisan ini pun akan mengkaji tentang prosedur dalam pembuatan akta yang sah berdasarkan Undang-Undang.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yang mengkaji penerapan norma-norma hukum positive guna untuk mengetahui tanggungjawab Notaris dan keabsahan dari akta yang dibuatnya. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 02 Tahun 2014. Dan bahan Hukum sekunder yaitu Artikel-Jurnal hasil penelitian terdahulu yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

Penelitian ini menggunakan Teknik studi Pustaka. Setelah memperoleh hasil dari studi kepustakaan maka dilakukan dengan menganalisis data dan merumuskan tahapan-tahapan yang akan digunakan untuk menelaah data-data yang sudah di kumpulkan. Data yang dianalisis berupa bahan hukum primer dan bahan hukum skunder yang kemudian akan dianalisis secara deskriptif menggunakan penafsiran hukum, dan kemudian ditarik dalam sebuah kesimpulan.

---

<sup>4</sup> Kasus, S., Pengadilan, P., & Tanjung, N. (2020). *Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma Dan Sanksinya . Karang Nomor 244 / Pid . B / Pn . Tjk ). 2.*

<sup>5</sup> Suhardini, A. P., Imanudin, & Sukarmi. (2018). Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan.. (Aprilia Putri Suhardini) Vol 5 No 1 Maret 2018. *Jurnal Akta*, 5(1), 261–266.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Tugas Dan Tanggung Jawab Notaris

Berdasarkan pengertiannya Notaris merupakan pejabat yang memiliki tugas dan kewenangan untuk membuat sebuah akta otentik. Dari definisi tersebut seorang Notaris sebagai pejabat yang memiliki tugas dan kewenangan yang diberikan oleh Negara untuk membuat akta berdasarkan undang-undang untuk melaksanakan sebagian dari kekuasaan negara secara khusus dalam hukum perdata.

Sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik, Notaris telah diberi kewenangan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan tersebut telah diatur dalam pasal 15 ayat (1) dan (2) UUJN. Adapun kewenangan itu antara lain:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penempatan yang di haruskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana di maksud pada ayat (1), Notaris berwenang untuk: mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus:
  - a) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
  - b) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana di tulis dan di gambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - c) Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat aslinya.
  - d) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - e) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - f) Membuat akta risalah lelang.

### Tanggung Jawab Notaris

Kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh negara kepada Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta berdasarkan undang-undang dalam melaksanakan sebagian dari kekuasaan negara dalam bidang perdata<sup>6</sup>. Seorang notaris memiliki peran yang sangat penting dalam sistem hukum, terutama dalam memberikan kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki tanggung jawab yang besar, baik secara hukum maupun etika.

Pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta yang bermasalah atau bertentangan dengan hukum merupakan isu yang kompleks dan sangat penting dalam dunia hukum. sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik, Notaris memiliki tanggungjawab yang besar untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya sah dan tidak merugikan pihak lain. Pertanggung jawaban Notaris didasarkan pada beberapa landasan hukum, di antaranya:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang ini akan mengatur mengenai perbuatan melawan hukum, yang pada fokusnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang Notaris.

<sup>6</sup> Ummah, M. S. (2019). No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における健康関連指標に関する共分散構造分析Title. *Sustainability (Switzerland)*, 11(1), 1–14. [http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\\_SISTEM\\_PEMBETUNGAN\\_TERPUSAT\\_STRATEGI\\_MELESTARI](http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI)

- b. Kode etik Notaris. Kode etik ini mengatur perilaku dan tindakan Notaris dalam menjalankan tugasnya.
- c. Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam Undang-Undang ini mengatur secara khusus mengenai tugas, wewenang dan tanggungjawab Notaris.

### **1. Pertanggungjawaban Secara Hukum Perdata.**

Dalam studi kasus diatas perbuatan pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh Notaris memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata. Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata merupakan tindakan yang melanggar hak oranglain dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Agar suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan, antara lain:

- a) Adanya perbuatan. Perbuatan yang di maksud dalam hal ini yakni adanya sebuah tindakan yang dilakukan oleh seseorang yang bertentangan dengan undang-undang ataupun tidak melakukan yang seharusnya berdasarkan Undang-Undang. Perbuatan tersebut baik perbuatan aktif maupun pasif.
- b) Adanya kerugian. Adanya kerugian ini jelas ditimbulkan akibat perbuatan hukum yang dilakukan sehingga menyebabkan seseorang mengalami derita kerugian.
- c) Adanya melawan hukum. melawan hukum yang dimaksud adalah perbuatan yang melanggar suatu ketentuan norma hukum. Pelanggaran tersebut baik berupa pelanggaran terhadap hak milik orang lain, ataupun hak-hak lain yang dilindungi hukum.
- d) Adanya hubungan kausal. Artinya adanya hubungan sebab akibat yang jelas dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tersebut.

Apabila suatu perbuatan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana telah diatur dalam pasal 1365 KUHPperdata, maka secara umum sanksi yang paling sering diterapkan adalah ganti rugi, ataupun sanksi lain berdasarkan putusan hakim. Ganti rugi tersebut baik secara materil maupun secara imateril, yang bertujuan untuk mengembalikan keadaan korban keposisi semula sebelum terjadinya kerugian yang dialami.

### **2. Pertanggungjawaban Secara Kode Etik, Administarsi, Berdasarkan UUJN.**

Dalam Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris secara eksplisit telah mengatur mengenai sanksi-sanksi yang dijatuhkan terhadap Notaris. Secara etik kode etik Notaris merupakan kumpulan norma-norma moral yang harus ditaati oleh setiap Notaris. Kode etik ini mengatur perilaku, tindakan, dan kewajiban Notaris dalam menjalankan tugasnya. Dalam pasal 16 UUJN, termuat kewajiban yang harus dipenuhi dan ditaati oleh setiap Notaris.

Pada ayat (1) huruf a, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Oleh karena itu dalam profesinya seorang Notaris dalam pembuatan akta otentik harus memperhatikan etika-etika yang wajib dilaksanakan. Ketika ketentuan tersebut diatas tidak dipenuhi ataupun adanya pelanggaran yang dilakukan dapat berakibat pada sanksi yang telah di atur. Pada ayat (11) dijelaskan “Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf I dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemeberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sedangkan dalam penjatuhan sanksi administratif Notaris telah termuat dalam UUJN dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (PermenKumHam) Nomor 61 Tahun 2016<sup>7</sup>. Dalam pasal 3 ayat (1) PermenKumHam sanksi administratif terdiri atas:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pemberian sanksi ini diberikan secara berjenjang mulai dari sanksi yang paling ringan sampai pada sanksi yang terberat. Namun dalam hal Notaris melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat dilakukan pemberian sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang.

Melihat dari kasus pemalsuan akta dalam pengalihan sertifikat milik ibunda dari Nirina pada kasus tersebut hakim melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pada putusan Nomor 248/pid.B/2022/PN Jkt.Brt menjatuhkan pidana penjara pada ketiga Notaris yang terlibat tersebut. Hakim menggunakan dasar pertimbangan di titik beratkan pada permasalahan tindak pidana pemalsuan akta autentik dan pencucian uang. Sehingga dalam putusannya hakim memutuskan ketiganya terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pemalsuan surat-surat autentik dan pencucian uang. Masing-masing dipidana penjara selama 2 tahun 8 bulan dan denda Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

### **Keabsahan Hukum Akta Notaris Dalam Pengalihan Sertifikat Tanpa Seizin Pemilik Sah**

Keabsahan hukum akta Notaris yang bermasalah merupakan isu yang sering muncul dalam praktik hukum. Akta otentik, sebagai dokumen yang resmi yang dibuat oleh pejabat Notaris, memiliki kekuatan hukum yang kuat. Namun, bukan berarti akta tersebut selalu sah dan tidak dapat di ganggu gugat. Akta otentik tetap dapat mengalami lemahnya kekuatan hukum akibat cacat yuridis yang dapat menyebabkan batal atau ketidakabsahan dari akta tersebut.

Suatu akta Notaris dikatakan sebagai akta otentik apabila sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Akta Notaris dikatakan sebagai akta otentik jika memenuhi 3 aspek penting yaitu prosedur pembuatannya, sesuai wewenang Notaris, dan terkait isi akta<sup>8</sup>. Prosedur pembuatan akta merupakan proses yang di atur secara ketat oleh undang-undang, mengingat pentingnya akta sebagai bukti otentik atas suatu perbuatan hukum. UUJN menjadi sebuah landasan hukum utama dalam mengatur mengenai tugas, tanggungjawab, termasuk dalam pembuatan akta. Ada beberapa prosedur yang dilakukan dalam proses pembuatan akta:

- 1) Notaris harus mengetahui pihak-pihak yang memiliki kepentingan, sehingga para pihak tersebut harus hadir menghadap Notaris, terkecuali para pihak yang tidak bisa hadir namun dibuatkan surat kuasa apabila ingin dikuasakan.
- 2) Dokumen-dokumen sebagai syarat pembuatan akta wajib dipenuhi. Beberapa dokumen tersebut berupa identitas (KK, KTP) para pihak, dan berkas pendukung lain apabila ada.
- 3) Notaris perlu mengetahui isi akta yang dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut bertujuan untuk memastikan tidak adanya sengketa dalam proses tersebut.

<sup>7</sup> Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. (2018). *Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris*. 2128, 1–20.

<sup>8</sup> Sari, A. N. (2023). *PENGADILAN*. 11(1), 246–249. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4428>

- 4) Notaris membuat dan membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para penghadap dan menjelaskan mengenai isi dari akta tersebut.
- 5) Akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak-pihak dan para saksi yang dihadirkan.
- 6) Selanjutnya salinan akta tersebut diberikan kepada para penghadap yang memiliki kepentingan tersebut.

Dalam pembuatan sebuah akta Notaris Harus didasari oleh kehendak dari para pihak yang berkepentingan untuk di tuangkan dalam sebuah akta otentik. Hal itu dituangkan dalam UUJN pasal 15, yang mengatur mengenai kewenangan dari seorang Notaris. Oleh sebab itu sebelum terjadinya sebuah perbuatan hukum, seorang notaris harus mengenal terlebih dahulu para pihak yang berkepentingan tersebut, dengan menunjukkan identitas dan dokumen-dokumen yang sesuai dengan ketentuan. Dalam kasus pengalihan sertifikat milik ibu dari Nirina Zubir, Notaris harus dapat memastikan siapa saja pihak yang berkepentingan untuk hadir dan menghadap Notaris. Disebutkan dalam pasal 1 angka 7 (Tujuh) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, bahwa akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Namun dalam kasus diatas pembuatan akta balik nama sertifikat tidak didasari atas kehendak pemilik sah, sehingga akta tersebut melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pada kasus diatas, pengalihan sertifikat harus didasari oleh adanya kesepakatan dari para pihak. Kesepakatan tersebut akan dituang melalui sebuah perjanjian. Berdasarkan pengertiannya Perjanjian adalah suatu peristiwa Dimana seorang berjanji kepada seseorang yang lain, untuk melakukan suatu hal. pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan suatu perjanjian adalah Dimana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Suatu perjanjian di anggap sah apabila memenuhi syarat yang di tentukan oleh undang-undang. Syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam syarat diatas terbagi menjadi 2 (dua) yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan orang-orang yang mengadakan perjanjian tersebut. Apabila dalam hal perjanjian salah satu syarat keduanya tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan ke empat disebut sebagai syarat objektif. Apabila dalam suatu perjanjian syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Jika di tinjau dari kasus Ibunda dari Nirina zubir di atas, Tindakan yang dilakukan oleh Riri Khasmita tidak memenuhi unsur pada pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian. Dalam pasal 1321 KUHPerdara menyatakan Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu di berikan karena kekhilafan, atau di perolehnya dengan paksaan atau penipuan. Perbuatan yang dilakukan oleh art tersebut dalam memperoleh sertifikat-sertifikat itu dengan menipu pemilik sahnya bahwa sertifikat tersebut hilang. maka keabsahan dari akta proses pengalihan sertifikat pada kasus diatas adalah cacat secara yuridis dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum, karena tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya sebuah perjanjian.

Selanjutnya dalam pembuatan sebuah akta otentik, notaris harus dapat dengan teliti mengenai isi akta yang akan dikehendaki. Artinya dapat dipastikan isi dari apa yang dikendaki oleh para pihak tidak melanggar ketentuan undang-undang atau tidak bermasalah. Kehadiran para pihak dalam pembuatan akta tersebut juga adalah diharuskan, karena akan berkaitan dengan tanda tangan para pihak dan menyangkut pembacaan akta oleh Notaris. Hal itu didasari pada pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa seorang Notaris harus membacakan akta dihadapan para penghadap. Tanda tangan dari para pihak

menjadi bukti adanya perbuatan hukum dan terjadinya pemindahan hak antara pihak yang bersangkutan yang menghadap.

Berdasarkan ketentuan tersebut, keabsahan akta proses balik nama dalam kasus diatas merupakan cacat secara yuridis kerana melanggar dan tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dari undang-undang. Atas ketentuan-ketentuan diatas, pengalihan sertifikat hak milik melalui akta Notaris diatas dianggap cacat secara yuridis dan batal secara hukum karena tidak memenuhi ketentuan dan melanggar undang-undang secara perdata maupun undang-undang jabatan Notaris.

## KESIMPULAN

Kepemilikan tanah yang di buktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah hak krusial yang memerlukan perlindungan hukum yang di jamin oleh negara. Dala proses pengalihan hak, akta notaris memegang peranan penting sebagai akta otentik yang sah secara hukum, sehingga Notaris/PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab besar dalam pembuatannya. Kasus yang menimpa seperti ibunda Nirina Zubir, dimana terjadi pengalihan sertifikat tanpa persetujuan pemilik sah dan melibatkan Notaris/PPAT, menyoroti pentingnya pertanggungjawaban Notaris dan keabsahan akta yang di buat.

Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum, seperti dalam kasus pengalihan hak tanpa izin pemilik sah harus mempertanggungjawabkan perbuatannya, berdasarkan pertanggung jawaban secara perdata, sanksi etik dan administratif.

Secara perdata Notaris dapat di kenakan sanksi ganti rugi berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, karena perbuatannya telah melanggar hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Sedangkan secara kode etik sesuai pasal pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dimana Notaris wajib bertindak amanah, jujur dan tidak berpihak. Dan ketika di langgar mengakibatkan sanksi berjenjang, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Akta Notaris yang digunakan untuk proses pengalihan sertifikat tanpa didasari persetujuan pemilik sah adalah cacat secara yuridis dan batal demi hukum. Akta tersebut melanggar syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya syarat sepakat (tidak ada kesepakatan yang sah karena diperoleh melalui penipuan). Akta yang dibuat tanpa kehendak pemilik sah melanggar ketentuan UUJN dan tidak memenuhi prosedur sah pembuatan akta, sehingga kekuatan hukumnya lemah dan dapat dibatalkan.

Dengan demikian, pengalihan hak milik yang didasarkan pada akta cacat hukum tersebut tidak sah dan sertifikat yang telah dibalik nama menjadi keliru karena didasari alas hukum yang tidak tepat.

## DAFTAR PUSTAKA

Herwindo, Latifa P, Widodo S, dan W. W. (2020). Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa Yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016). *Indonesian Notary*, 2, 603–621.

<https://www.detik.com/properti/berita/d-7191309/perjalanan-nirina-zubir-lawan-mafia-hingga-dapatkan-kembali-sertifikat-tanah>

Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. (2018). *Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris*. 2128, 1–20.

Maimunah N, Winanto W, Widodo S.Kasus, S., Pengadilan, P., & Tanjung, N. (2020). Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma Dan Sanksinya . Karang Nomor 244 / Pid . B / Pn . Tjk ). 2. *Indonesian Notary*

- Prof Subekti & R. Tjitorsudibio. *Kitap Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Balai Pustaka(Persero).
- Sari, A. N. (2023). *PENGADILAN*. 11(1), 246–249. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4428>
- Suhardini, A. P., Imanudin, & Sukarmi. (2018). Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan.. (Aprilia Putri Suhardini) Vol 5 No 1 Maret 2018. *Jurnal Akta*, 5(1), 261–266.
- Ummah, M. S. (2019). No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における健康関連指標に関する共分散構造分析Title. *Sustainability (Switzerland)*, 11(1), 1–14. [http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\\_SISTEM\\_PEMBE\\_TUNGAN\\_TERPUSAT\\_STRATEGI\\_MELESTARI](http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBE_TUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI)
- Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. (2016). Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU Nomor 02 Tahun 2014). *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, 1–43. <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>