

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS SALINAN AKTA SEWA MENYEWA YANG TIDAK SESUAI DENGAN MINUTA AKTA YANG DIRENVOI

Putu Shinta Maheswari Oka

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia

E-mail: putu.inta.maheswari-2025@fh.unair.ac.id

Ida Wulan Dari Banjar Nahor

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia

E-mail: ida.wulan.dari-2025@fh.unair.ac.id

Vina Maula Zulfazaliah

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia

E-mail: vina.maula.zulfazaliah-2025@fh.unair.ac.id

Jeciline Windi Rey

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia

E-mail: jeciline.windi.rey-2025@fh.unair.ac.id

ABSTRAK

Artikel ini mengkaji persoalan hukum yang timbul ketika salinan akta yang diberikan Notaris kepada para pihak tidak sesuai dengan minuta akta yang telah mengalami renvoi, serta akibat hukumnya terhadap kekuatan pembuktian akta dan pertanggungjawaban Notaris. Isu hukum yang diangkat adalah: bagaimana kedudukan hukum salinan akta yang berbeda dari minuta akta yang telah direnvoi, dan sejauh mana Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas penyimpangan tersebut? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta metode studi dokumen terhadap bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder yang relevan, termasuk analisis Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg. Analisis menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara salinan akta dan minuta akta yang telah direnvoi secara langsung meruntuhkan kekuatan pembuktian sempurna akta tersebut, mengalihkan statusnya menjadi bukti di bawah tangan. Penyimpangan ini mengaktifkan pertanggungjawaban Notaris secara perdata berdasarkan Pasal 1366-1367 KUHPperdata, yaitu kewajiban mengganti biaya, ganti rugi, dan bunga, sekaligus membuka jalan bagi sanksi administratif bertingkat berdasarkan Pasal 65A UUDN mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian tidak hormat. Artikel ini berargumen bahwa Pasal 51 UUDN yang mengatur pembetulan minuta akta belum secara tegas mengatur kewajiban sinkronisasi salinan akta pasca-renvoi, sehingga terdapat celah normatif yang perlu ditangani melalui regulasi pelaksana yang lebih rinci. Lebih lanjut, artikel ini menemukan bahwa batas antara pelanggaran administratif dan tindak pidana dalam konteks renvoi terletak pada ada tidaknya unsur kesengajaan, sebagaimana dikonfirmasi oleh Putusan Nomor 233/Pid.B/2016/PN Smr yang mempidanakan Notaris atas renvoi yang dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan para pihak berdasarkan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta otentik.

Kata kunci: *notaris; minuta akta; salinan akta; renvoi*

ABSTRACT

This article examines the legal problem that arises when the copy of a deed provided by a Notary to the parties does not conform to the original deed (minuta akta) that has undergone renvoi, as well as the legal consequences for the deed's evidentiary force and the Notary's liability. The legal issues addressed are: what is the legal standing of a deed copy that differs from an original deed that has been corrected through renvoi, and to what

extent may a Notary be held liable for such a discrepancy? Renvoi itself is the mechanism for correcting a writing or typing error in the content of a notarial deed before the deed is signed by the appearers, witnesses, and the Notary. This research uses a normative juridical approach with a statute approach and document study of primary legal materials as well as relevant secondary legal materials, including an analysis of Decision Number 146/PDT/2018/PT.Bdg. The analysis shows that a discrepancy between a deed copy and a renvoied original deed directly undermines the deed's perfect evidentiary force, reducing its status to that of a private instrument. This discrepancy triggers the Notary's civil liability under Articles 1366-1367 of the Civil Code, namely the obligation to pay costs, damages, and interest, while also opening the way for tiered administrative sanctions under Article 65A of the Notary Office Law, ranging from a written warning to dishonorable discharge. This article argues that Article 51 of the Notary Office Law, which governs the correction of an original deed, does not yet expressly regulate the obligation to synchronize deed copies following renvoi, leaving a normative gap that needs to be addressed through more detailed implementing regulations. Furthermore, this article finds that the line between an administrative violation and a criminal offense in the context of renvoi lies in the presence or absence of intent, as confirmed by Decision Number 233/Pid.B/2016/PN Smr, which convicted a Notary for renvoi carried out unilaterally without the parties' knowledge under Article 264 of the Criminal Code on the forgery of authentic deeds.

Keywords: notary; original deed; deed copy; renvoi.

A. PENDAHULUAN

Notaris merupakan jabatan yang diposisikan sejajar dengan pejabat publik Negara yang diberi kuasa dan wewenang untuk menyusun dokumen Negara atau Akta yang diperlukan masyarakat demi memperoleh pengesahan dan legitimasi hukum. Notaris selaku penegak hukum mengemban jabatannya guna turut mewujudkan jaminan serta proteksi hukum lewat produk hukum yang dihasilkannya.¹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN Perubahan) memberikan definisi Akta Notaris (yang selanjutnya disebut Akta), yakni akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 UUJN. Tan Tong Kie berpendapat bahwa tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam wujud tertulis dan format tertentu, sehingga menjadi suatu akta otentik. Ia merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²

Di samping UUJN dan UUJN Perubahan tersebut, jabatan Notaris pun diatur di sejumlah peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang kode etik serta sanksi pelanggaran bagi Notaris. Hal itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya, dalam Pasal 1 Ayat (1) UU Jabatan Notaris disebutkan kewenangan notaris, yakni notaris pun merupakan pejabat publik yang berwenang membuat akta autentik serta memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud di dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Tugas Notaris di antaranya adalah membuat akta autentik, mengesahkan serta mendaftarkan akta di bawah tangan, dan melakukan waarmedking akta di bawah tangan.³

¹Savira, Kamilia, and Sjarif Fitriani Ahlan, "Efektivitas Sistem Barcode Dalam Pengamanan Akta Autentik." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 157-171.

²Tan Tong Kie, *Studi Notariat, Buku I*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), 159.

³UU Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

Pasal 1 angka 1 UUN sebagaimana diubah dengan UUN Perubahan mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik serta memiliki kewenangan-kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini maupun berdasarkan undang-undang lainnya.⁴ Adapun kewenangan Notaris meliputi pembuatan Akta Autentik atas segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, serta menerbitkan grosse, salinan, dan kutipan Akta, seluruhnya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang; mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus; membukukan surat di bawah tangan melalui pencatatan dalam buku khusus; menciptakan salinan dari asli surat di bawah tangan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; melakukan pengesahan kesesuaian fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; menyusun Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat Akta risalah lelang.⁵

Notaris merupakan jabatan kepercayaan, yang berarti pihak yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya; karena jabatan Notaris adalah jabatan kepercayaan, maka orang yang mengemban tugas jabatan wajib dipercaya oleh masyarakat, oleh karenanya keduanya harus saling mendukung. Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban merahasiakan segala hal mengenai akta seturut sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. Kedudukan Notaris sebagai suatu fungsionaris (jabatan) dalam melayani masyarakat hingga hari ini Notaris tetap dihormati oleh masyarakat karena Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang dapat melayani masyarakat dalam pembuatan suatu akta demi kepastian hukum bagi para pihak yang memerlukannya. Notaris dalam masyarakat biasanya kerap dipandang sebagai seorang pejabat yang sanggup membantu masyarakat mendapatkan nasihat atau memperoleh pendapat hukum.⁶ Tugas dan wewenang Notaris dalam suatu ikatan perjanjian hukum menjadi perkara yang krusial sebab kekuatan hukumnya lebih kokoh bilamana perjanjian itu dibuat di hadapan Notaris. Oleh karena itu, seorang Notaris wajib cermat dan berhati-hati dalam tiap pembuatan akta maupun dokumen-dokumen perjanjian guna menjauhi kelalaian yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak dalam perjanjian.⁷

Pasal 1868 KUHPdata menetapkan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang serta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, ketentuan ini merupakan penegasan tentang kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik. Akta otentik yang dibuat Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris, serta orang-orang yang memperoleh hak dari mereka. Suatu akta yang terkuat yang akan dipakai sebagai alat bukti di tengah masyarakat.⁸ Akta otentik itu dibuat oleh pejabat yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, jika di luar dari itu yang membuat suatu akta bukanlah dapat disebut sebagai akta otentik. Ada dua tipe akta yang menjadi ruang lingkup Notaris dalam menghasilkan produk hukum, yaitu Akta Relaas dan Akta Partij. Akta Relaas atau akta pejabat merupakan akta yang memuat atau berisikan uraian secara otentik mengenai suatu perbuatan yang dilakukan atau disaksikan, didengar oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya. Dalam

⁴ Ibid.

⁵ Ibid

⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), 444.

⁷ Wahyuni, S., Madiang, B., & Makkawaru, Z., "Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar," *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3, no. 2 (2021): 131-137.

⁸ Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Cetakan I*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), 1.

hal ini Notaris menerangkan atau menceritakan hal-hal yang Notaris dengar dan lihat secara langsung, contohnya pada berita acara atau risalah rapat umum pemegang saham Perseroan Terbatas. Sementara itu Akta Partij atau disebut dengan Akta para pihak adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris yang memuat apa yang diterangkan oleh penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam suatu bentuk Akta Otentik.

Salah satu akta perjanjian yang dibuat Notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa, yaitu: suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara. Ketentuan yang mengatur perjanjian sewa menyewa termuat dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁹ Dalam tatanan praktis penegakan hukum kenotariatan, terdapat persoalan hukum yang konkret dan berulang terkait dengan keabsahan salinan akta yang diberikan kepada para pihak. Dua putusan pengadilan mencerminkan spektrum masalah ini secara nyata: Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg menunjukkan dimensi perdata ketika salinan akta tidak sesuai dengan minuta yang telah direnvoi, sementara Putusan Nomor 233/Pid.B/2016/PN Smr membuktikan bahwa renvoi yang dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan para pihak bahkan dapat menjadi tindak pidana pemalsuan akta otentik berdasarkan Pasal 264 KUHP yang berujung pemidanaan. Salah satu kekeliruan yang kerap terjadi dalam pembuatan akta Notaris adalah kesalahan dalam pengetikan yang kemudian diperbaiki melalui mekanisme yang dikenal sebagai renvoi. Renvoi adalah mekanisme pembetulan atau perbaikan atas kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik pada isi akta notaris, yang dilakukan sebelum akta ditandatangani oleh para penghadap, saksi, dan notaris.¹⁰ Perubahan yang diizinkan bersifat non-substansial (tidak mengubah isi pokok perjanjian), seperti penggantian, penambahan, pencoretan, atau penyisipan kata. Dalam prosesnya, renvoi wajib dilakukan dihadapan para pihak dan dicatat pada sisi kiri akta, kemudian setiap perubahan harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan notaris sebagai bukti persetujuan bersama. Pengaturan ini diatur dalam Pasal 48 hingga Pasal 50 UU Jabatan Notaris. Dalam Pasal 48 ayat (2) UU Jabatan Notaris dijelaskan bahwa: perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.¹¹ Pada Pasal 49 ayat (2) dijelaskan bahwa: apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Kemudian, pada Pasal 50 ayat (2) dijelaskan bahwa: pencoretan kata, huruf, atau angka dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.¹² Kewenangan Notaris untuk membetulkan akta yang salah ketik tercantum dalam Pasal 51 ayat (1) UU Jabatan Notaris yang menjelaskan bahwa: Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani. Renvoi yang dilakukan oleh Notaris dilakukan dihadapan para penghadap, saksi dan Notaris tersebut sendiri yang nantinya akan dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan.

⁹ Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2012), 12.

¹⁰Fakhriah, S., & Zahra, D. R., "Upaya Renvoi Terhadap Kesalahan Pengetikan Minuta Akta Yang Di Buat Oleh Notaris," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 14, no. 1 (2025): 43-52.

¹¹UU Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

¹²Ibid.

Setelah pembetulan atau renvoi pada minuta akta dilakukan, salinan akta wajib disampaikan kepada para pihak. Salinan akta merupakan salinan kata kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta disebutkan frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya”. Ketika terdapat kesalahan dalam pembuatan akta autentiknya akibat kelalaian yang dilakukan oleh Notaris, para pihak dapat mengajukan gugatan baik secara perdata atau pidana. Salah satu kelalaian yang lazim terjadi adalah ketidaksesuaian antara akta yang sudah direnvoi dengan salinan akta yang diberikan kepada para pihak. Perbedaan tersebut contohnya seperti pengurangan atau penambahan atas minuta akta atau salinan akta tanpa seizin dan tanpa diketahui oleh para pihak, pada minuta akta terdapat banyak penambahan dan coretan namun pada salinan aktanya, tertulis frasa “diberikan sebagai salinan yang sama”, yang pada kesimpulannya salinan akta tersebut tidak sesuai dengan minuta akta yang terdapat penambahan. Hal ini seperti kasus dalam Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg antara Juju Andriyani dengan PT Indomarco Prismatama yang berujung Juju Andriyani menggugat PT Indomarco Prismatama dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari. Pertanggungjawaban Notaris dalam salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta diperlukan kajian lebih lanjut menurut perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004.

Kajian mengenai pertanggungjawaban Notaris atas ketidaksesuaian salinan akta dengan minuta akta bukanlah persoalan yang sama sekali baru dalam literatur kenotariatan, sebagaimana terlihat dari penelitian mengenai kedudukan hukum salinan akta notaris yang bersumber dari minuta akta yang belum lengkap¹³ maupun kajian mengenai pertanggungjawaban Notaris atas salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta akibat perubahan yang dilakukan oleh karyawan Notaris¹⁴. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, penulis ingin melakukan kajian normatif mengenai bagaimana pertanggungjawaban hukum Notaris atas salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta yang telah direnvoi, tindakan preventif dalam pengeluaran salinan akta dan bagaimana kekuatan pembuktian salinan akta.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-analitis, yang tidak hanya menelaah norma-norma hukum yang berlaku di masyarakat, tetapi juga secara kritis menganalisis kecukupan dan kelemahan norma tersebut dalam menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Lebih dari sekadar bersifat deskriptif, penelitian ini bersifat preskriptif, yakni bertujuan mengidentifikasi celah normatif dalam mekanisme pengaturan sinkronisasi salinan akta pasca-renvoi berdasarkan UUJN Nomor 2 Tahun 2014, serta merumuskan bagaimana seharusnya norma tersebut berlaku. Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg dan Putusan Nomor 233/Pid.B/2016/PN Smr digunakan sebagai bahan hukum primer untuk menguji dan memvalidasi norma yang berlaku dalam situasi konkret, dengan cakupan yang mencakup dimensi perdata maupun pidana dari pertanggungjawaban Notaris atas salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta yang telah direnvoi.¹⁵ Setiap doktrin akan selalu berbenturan, maka setiap mahasiswa hukum harus memiliki kemampuan untuk menganalisis situasi faktual guna menimbang doktrin mana yang mempunyai relevansi dengan masalah yang dihadapi. Teknik pengumpulan sumber-sumber hukum yang mendukung dan berkaitan dengan penyajian penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis.

¹³Purnamasari, A., “Kedudukan Hukum Salinan Akta Notaris dari Minuta Akta yang Belum Lengkap dalam Perspektif Prinsip Kehati-hatian,” *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 474-493.

¹⁴Dahlia, A. N. Halim, & F. S. Marniati, “Pertanggungjawaban Notaris Terkait Salinan Akta Yang Tidak Sesuai Dengan Minuta Akta Yang Dirubah Oleh Karyawan Notaris,” *Jurnal Studi Interdisipliner Perspektif* (2023).

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum: Edisi revisi*. (Jakarta: Prenada Media, 2017).

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan maka hal yang pertama dilakukan peneliti dalam rangka pengumpulan bahan-bahan hukum ialah mencari peraturan perundang-undangan yang mengkaji isu yang dibahas. Sumber-sumber bahan hukum ini kemudian akan diteliti sebagai acuan dalam menganalisis segala bentuk peraturan yang berlaku dan menemukan celah normatif yang perlu diisi guna memperkuat kepastian hukum.

C. PEMBAHASAN

1. Minuta Akta dan Salinan Akta

1.1 Minuta Akta

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPdata adalah, “suatu akta yang dibuat dalam wujud yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. UU Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa akta notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berdasarkan bentuk dan tata cara yang diatur dalam undang-undang tersebut. Akta autentik merupakan bukti dari tiap keabsahan perjanjian maupun perbuatan hukum yang termuat di dalamnya menjadikan produk hukum notaris tersebut wajib mengikuti tata cara pembuatannya sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bermakna apa yang tertuang dalam akta itu harus dianggap benar adanya, hingga ada pihak yakni lazimnya pihak lawan harus sanggup membuktikan bahwa apa yang tertuang dalam akta itu tidak benar. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh memegang peranan penting dalam tiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, Melalui akta otentik yang menetapkan secara tegas hak dan kewajiban, memastikan kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula bisa terhindar dari timbulnya sengketa.¹⁶

Minuta akta dalam UU Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 didefinisikan sebagai asli akta notaris yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris. Notaris memiliki kewajiban untuk membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Minuta akta yang telah dibuat oleh Notaris dalam waktu satu bulan dijilid menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan apabila jumlah akta tidak bisa dimuat dalam satu buku, maka minuta akta dapat dijilid lebih dari satu buku.¹⁷ Isi di dalam minuta tidak diperbolehkan untuk diubah, ditambah, dicoret, diganti atau dihapus dengan yang lainnya, kecuali pada penambahan, penggantian atau dalam pencoretan dalam akta tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan oleh Notaris tersebut.

Akta notaris yang berbentuk minuta dapat dihadirkan salinannya yang setara bunyi atau isinya atas kehendak para penghadap, penerima hak, atau ahli warisnya, terkecuali terdapat aturan lain dari peraturan perundang-undangan oleh notaris yang bersangkutan atau pemegang protokolnya. Akta asli merupakan dokumen murni dan bukan salinan atau fotokopi. Dibuat di muka notaris berarti akta asli disusun di hadapan notaris. Tanda tangan adalah goresan khas tangan para pihak, saksi, dan notaris, dan selain membubuhkan tanda tangan pada akta asli, notaris juga berkewajiban menyimpannya. Menyimpan berarti menempatkan di tempat yang aman supaya tidak rusak. Filosofi di balik penyimpanan akta asli adalah demi kemudahan para pihak dalam membuat akta apabila timbul perselisihan di antara mereka

¹⁶Supriadi. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 29.

¹⁷UU Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

1.2 Salinan Akta

Salinan akta adalah reproduksi identik kata demi kata dari keseluruhan isi akta notaris yang dibuat berdasarkan minuta akta yang telah ditandatangani para pihak, saksi, dan notaris. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), pada bagian bawah setiap salinan akta wajib tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya” sebagai penegasan bahwa isinya sama persis dengan akta asli (minuta akta) yang disimpan notaris sebagai bagian dari protokol notaris. Salinan akta hanya dapat diterbitkan apabila minuta aktanya telah selesai dibuat dan memenuhi seluruh ketentuan dalam UUJN, meliputi proses pembacaan hingga penandatanganan akta oleh penghadap, saksi, dan notaris. Ciri khas utama salinan akta adalah hanya ditandatangani oleh notaris, tidak oleh para pihak maupun saksi, sebab tanda tangan mereka telah dibubuhkan pada minuta akta yang menjadi dasar penerbitan salinan tersebut.¹⁸

Secara fungsional, salinan akta berkedudukan sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan minuta aktanya sepanjang tidak terdapat perbedaan di antara keduanya. Dalam hal terjadi perbedaan antara salinan akta dengan minuta akta, maka yang berlaku dan dijadikan rujukan utama adalah minuta akta sebagai akta asli yang disimpan oleh notaris. Kewajiban notaris untuk mengeluarkan salinan akta diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN yang menyatakan bahwa notaris wajib mengeluarkan salinan akta berdasarkan minuta akta. Salinan akta diberikan kepada para pihak yang berkepentingan, orang yang memperoleh hak, atau ahli warisnya, dan akan tetap eksis selama disimpan oleh pihak yang bersangkutan, sebagaimana minuta akta juga akan terus ada karena disimpan oleh notaris, notaris pemegang protokol, atau Majelis Pengawas Daerah. Berbeda dari grosse akta yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan memiliki kekuatan eksekutorial, salinan akta tidak memiliki kekuatan eksekusi langsung, melainkan berfungsi murni sebagai alat bukti tertulis yang menerangkan isi perjanjian atau perbuatan hukum yang telah disepakati para pihak. Dengan demikian, salinan akta menjadi instrumen penting bagi para pihak untuk membuktikan hak dan kewajiban mereka tanpa harus selalu mengakses minuta akta yang tersimpan dalam protokol notaris.¹⁹

1.3 Mekanisme Perubahan atau Renvoi dalam Minuta Akta

Setiap adanya perubahan pada minuta akta maka akan ditulis di sisi kiri akta, namun apabila perubahan tersebut tidak dapat dibuat di sisi kiri minuta akta tersebut, maka akan dibuat pada bagian akhir akta sebelum penutup dengan menunjuk pada bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Ketika terdapat coretan pada minuta akta hal tersebut dilakukan dengan tetap membuat akta tersebut dapat dibaca dan ditulis pada sisi akta. Seluruh pembetulan pada minuta akta atau yang disebut dengan renvoi. Semua perubahan dan pembetulan pada minuta akta juga dicatat dan diubah dalam salinan akta yang nantinya akan disampaikan kepada para pihak. Langkah-langkah umum dalam pelaksanaan renvoi diantaranya adalah sebagai berikut:²⁰

a. Identifikasi Kekeliruan

Notaris harus mengenali kesalahan yang terdapat dalam Akta Otentik yang termaktub di minuta akta sebelum ditandatangani oleh para pihak. Kesalahan itu dapat berupa salah tik atau informasi yang kurang tepat.

¹⁸Oemar Moechthar, S. H., & Kn, M., *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*. (Jakarta: Prenada Media, 2024).

¹⁹Navisa, D. F. D., SH, M., Sinardi, D., & SH, M., *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*. (Surabaya: Thalibul Ilmi Publishing & Education, 2024).

²⁰Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Adi Bakti, 2013).

b. Melakukan Pembacaan

Sebelum para pihak, saksi, dan Notaris melaksanakan penandatanganan, Notaris harus membacakan isi akta kepada para pihak. Apabila ditemukan kesalahan yang terdeteksi sewaktu pembacaan, maka Notaris dapat mengadakan perbaikan lewat proses *renvoi* (perubahan).

c. Melakukan Perubahan

Perubahan bisa dilaksanakan dengan mencoret bagian yang keliru dan mencantumkan keterangan yang benar. Proses ini wajib disaksikan oleh para pihak serta saksi-saksi yang hadir.

d. Paraf oleh Para Pihak

Setelah perubahan dilakukan, para saksi dan Notaris wajib membubuhkan paraf pada bagian yang sudah diperbaiki sebagai wujud persetujuan mereka terhadap perubahan yang timbul dari kesalahan pengetikan pada Akta Otentik.

e. Mencatat Perubahan

Notaris lalu mencatat perubahan itu dalam berita acara dan melampirkannya pada minuta akta asli. Serta salinan akta yang sudah diberikan ditarik kembali oleh Notaris dan ditukar dengan salinan akta yang baru.

f. Penandatanganan Akta

Sesudah seluruh perubahan disepakati para pihak dan dicatat, barulah akta Otentik dapat dibubuhi tanda tangan oleh para pihak, saksi, dan Notaris.

Ketika timbul kesalahan pengetikan pada Akta Otentik, terlebih bila kesalahan itu hanya mencakup sejumlah kata atau huruf (kesalahan non substantif), pembetulan bisa dijalankan melalui pencoretan, penambahan, penyisipan, ataupun penggantian bagian yang keliru, serta cukup diperlukan paraf dari Notaris. Akan tetapi, apabila kesalahan yang dibetulkan bersifat substantif, maka paraf yang dibutuhkan mencakup paraf dari Notaris, para pihak yang bersangkutan, dan saksi, guna memastikan bahwa segenap pihak telah menyepakati pembetulan yang dilaksanakan.²¹ Karena itu, pembetulan terhadap kesalahan substantif mesti ditempuh dengan tata cara yang agak berlainan. Apabila terdapat kesalahan substantif yang perlu diubah, terdapat beberapa solusi yang dapat diterapkan diantaranya sebagai berikut:

a. Pembuatan Berita Acara Akta

Bilamana timbul kekeliruan pengetikan atau kekurangan kalimat dan kata, maka baik minuta maupun salinannya bisa dikoreksi. Dalam praktiknya, pada salinan Akta Otentik lazimnya akan dibubuhkan tulisan *appr* yang artinya menyetujui adanya perubahan dan mengesahkan kekeliruan itu, serta wajib diparaf oleh Notaris tanpa mengganti kertas salinan yang mengandung kesalahan. Bagian yang diperbaiki selanjutnya dicap dengan lambang Garuda oleh Notaris dan diparaf. Akan tetapi, apabila kekeliruan tersebut menyangkut substansi akta, maka kehadiran kembali para pihak menjadi suatu keniscayaan guna menyusun berita acara pembetulan. Dalam konteks ini, prosesnya tidak lagi dinamakan sebagai *renvoi* (perubahan), melainkan penyusunan berita acara baru yang mencantumkan hal-hal yang diperbaiki atau diubah, lalu dibacakan dan ditandatangani oleh segenap pihak setelah akta selesai.

b. Pembuatan Akta Pembatalan dan Membuat Akta Baru

Akta pembatalan dapat disusun apabila kekeliruan pada substansi akta tidak sekedar terbatas pada satu atau beberapa kalimat melainkan meliputi kekeliruan yang lebih luas, bahkan bisa menjangkau beberapa halaman, terutama bila kekeliruan itu terdapat pada rumusan pasal dalam akta. Maka, Notaris bisa menempuh langkah untuk melakukan perbaikan, dengan syarat para pihak yang terkait dalam pembuatan akta dapat dihadirkan kembali. Sebelum itu, akta yang lama wajib dibatalkan terlebih dahulu dengan menerbitkan akta pembatalan yang menyatakan bahwa akta yang sudah ditandatangani oleh para pihak akan digantikan dengan akta baru. Proses ini harus mengikuti prosedur serta ketentuan yang berlaku tentang

²¹Latifah, L. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris", *Officium Notarium 1*, no. 1, (2021):144-154.

pembuatan minuta akta pembatalan dan telah disetujui oleh para pihak yang terlibat dalam akta itu. Tanda persetujuan itu dapat dilihat pada tanda tangan para pihak yang tercantum dalam akta.²²

c. Pembuatan Akta Addendum

Akta addendum adalah akta yang berfungsi sebagai perubahan, akan tetapi akta perubahan ini tidak meniadakan keberadaan akta sebelumnya yang telah dibuat. Akta perubahan ini pun wajib disusun serta ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan. Akta addendum sering disebut sebagai akta tambahan dari akta yang telah ada sebelumnya. Akta addendum hanya berfungsi selaku dokumen yang memuat perubahan atau perbaikan terhadap Akta Otentik yang telah dibuat sebelumnya, tanpa melenyapkan fungsi dan keberadaan Akta Otentik tersebut.²³

2. Analisis Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Salinan Akta yang Tidak Sesuai Dengan Minuta Akta

2.1 Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan UU Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014

Terdapat dua istilah dalam teori pertanggungjawaban yang merujuk pada pertanggungjawaban, yaitu dalam kamus hukum menyebutkan *liability* dan *responsibility*.²⁴ Tanggung jawab hukum menurut KUHPerdota adalah tanggung jawab yang mengandung unsur kesalahan atau unsur kelalaian, hal itu diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdota, setiap orang bertanggung jawab bukan saja atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya, melainkan juga yang disebabkan oleh kelalaiannya. Selanjutnya tanggung jawab mutlak sebagaimana termuat dalam Pasal 1367 KUHPerdota, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya.

Tanggung jawab profesional dalam suatu jabatan Notaris atas apa yang menjadi kewenangannya yakni membuat akta autentik, oleh karenanya apabila akta yang dibuat oleh Notaris mengandung kesalahan dan mengakibatkan kerugian pada pihak dalam akta tersebut maka Notaris harus mempertanggungjawabkan kesalahannya tersebut. Seorang notaris selaku pejabat umum perlu mengantisipasi potensi konflik dan kesalahpahaman di kemudian hari dengan mengedepankan tindakan preventif dalam menjalankan jabatannya.²⁵ Tindakan preventif tersebut antara lain diimplementasikan melalui pelaksanaan kewenangan yang berpedoman pada sistem yang telah digariskan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu Notaris dibebani tanggung jawab atas minuta akta yang dibuatnya, termasuk atas kesesuaian salinan akta yang diterbitkan dengan minuta akta tersebut; tanggung jawab tersebut sudah tentu perlu memiliki batasan-batasan, sejauh mana Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas ketidaksesuaian yang timbul. Meskipun begitu pertanggungjawaban Notaris selain pertanggungjawaban dalam KUHPerdota dapat pula harus dipertanggungjawabkan secara pidana atas perbuatan yang dilakukannya.²⁶

Berkaitan dengan profesi Notaris, guna melaksanakan kewenangannya, secara yuridis atau dalam hukum positif telah ditetapkan di dalam UUJN. UUJN selaku hukum positif tersebut, sudah menggariskan tentang apa saja kewajiban-kewajiban Notaris, aneka tanggung jawab notaris, dan hal-hal yang menjadi larangan ataupun pantangan bagi seseorang dalam

²²Sinaga, L., Ablizar, M., & Siregar, M. "Tanggung jawab notaris dan pegawai notaris dalam menjaga kerahasiaan akta", *Visi Sosial Humaniora* 2, no. 2, (2021): 152-166.

²³Repinta, N. K. A. C., Budiarta, I. N. P., & Agung, A. A. I. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembetulan Kesalahan Tulis Atau Ketik Yang Terdapat Pada Akta Yang Telah Ditandatangani" *Jurnal Preferensi Hukum* 6, no. 2, (2025): 233-238.

²⁴Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 54.

²⁵Caroline, I. "Upaya pencegahan terhadap renvoi dalam akta Notaris yang minutanya telah ditandatangani oleh para pihak", *Jurnal Notarius* 2, no. 1, (2023).

²⁶Arsy, E. A., Widhiyanti, H. N., & Ruslijanto, P. A. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6, no. 1, (2021): 130-140.

kedudukannya yang berprofesi sebagai Notaris. Apabila mengulas tentang perkara-perkara apa saja kiranya yang bersinggungan dengan kewajiban-kewajiban seorang yang berprofesi sebagai notaris, seluruhnya itu dengan amat gamblang dan jelas telah tercantum di Pasal 16 UUJN, sedangkan jika berbicara mengenai pertanggungjawaban sebagai perwujudan dari pejabat umum, telah tercantum di Pasal 65A UUJN. Pada Pasal 65A disebutkan bahwa pejabat Notaris yang melanggar ketentuan dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.²⁷

Ketentuan sanksi yang termuat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa setiap tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal yang telah digariskan merupakan perbuatan melawan hukum. Apabila seorang Notaris terbukti melanggar salah satu ketentuan yang diatur, maka dengan sendirinya unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi. Konsekuensi dari terpenuhinya unsur tersebut membuka hak bagi para pihak yang menderita kerugian untuk mengajukan tuntutan kepada Notaris atau Notaris Pengganti. Tuntutan yang dapat diajukan meliputi penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga yang timbul sebagai akibat langsung dari pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.²⁸

Pemberian sanksi administrasi dalam kerangka UUJN merupakan perwujudan dari fungsi pengawasan sekaligus penegasan bahwa setiap penyimpangan tidak akan ditoleransi. Pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris berperan sebagai langkah represif yang bertujuan untuk memaksakan kepatuhan terhadap standar profesional dan aturan hukum yang berlaku. Mekanisme ini hadir untuk memastikan bahwa jabatan Notaris yang berlandaskan kepercayaan masyarakat tetap terjaga integritasnya dan tidak disalahgunakan oleh pemegang jabatan.²⁹

Adapun bentuk-bentuk sanksi administrasi yang dapat dijatuhkan kepada Notaris maupun Notaris Pengganti yang melakukan kesalahan meliputi beberapa tingkatan, dimulai dari teguran secara lisan sebagai peringatan paling ringan, teguran secara tertulis yang lebih formal, pemberhentian sementara selama jangka waktu tertentu, pemberhentian secara hormat dari jabatannya, hingga sanksi terberat yaitu pemberhentian secara tidak hormat. Jenjang sanksi ini diterapkan secara proporsional berdasarkan tingkat keseriusan dan dampak dari pelanggaran yang dilakukan.³⁰

Dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris berperan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat alat bukti berupa akta autentik sesuai dengan kehendak para pihak yang menghadap. Pembuatan akta tidak dilakukan atas inisiatif notaris sendiri, melainkan murni atas permintaan para pihak yang berkepentingan. Meskipun demikian, notaris tetap terikat pada aturan hukum, tata cara, dan prosedur pembuatan akta sebagaimana diatur dalam UUJN, serta aturan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta. Dengan demikian, kehendak para pihak tetap harus diwadahi dalam kerangka hukum yang berlaku.³¹

Sanksi pidana terhadap notaris harus dipahami dalam konteks pelaksanaan jabatannya sebagai notaris. Setiap perbuatan atau prosedur dalam pembuatan akta wajib berlandaskan

²⁷Izzati, A. P., & Surrahmad, S. "Reconstructing Notary Accountability for Unilateral Amendments of Authentic Deeds in the Context of Legal Certainty and Justice", *Jurnal Usm Law Review* 8, no. 3, (2025): 2715-2729.

²⁸Ballan, O. B. O. "Tanggung jawab notaris terhadap rusaknya minuta akta yang disimpan oleh notaris", *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 21, no. 1, (2022): 57-67.

²⁹Daoed, D. T. S. "Minuta akta yang dikeluarkan notaris tanpa tanda tangan penghadap", *Journal sains student research* 3, no. 4, (2025): 426-434.

³⁰Tri Wahyuni Limbong, "Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg)", *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 2, no.3 (2021): 549-558.

³¹Abida, R. D., & Irham, R. R. "Tanggung jawab notaris terhadap waarmeding akta di bawah tangan yang pembuatannya dibantu oleh notaris", *Jurnal Education and Development* 9, no. 1, (2021): 561-997

pada ketentuan UUN sebagai hukum positif yang mengatur jabatan tersebut. Apabila notaris menyimpang dari ketentuan yang telah digariskan, maka perbuatannya dapat dikategorikan sebagai pelanggaran yang tidak hanya berdampak administratif, tetapi berpotensi pula masuk ke ranah pertanggungjawaban pidana. Oleh karena itu, setiap langkah dalam pembuatan akta harus dijalankan secara cermat dan saksama agar tidak melanggar koridor hukum.³²

Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg antara Juju Andriyani melawan PT Indomarco Prismatama dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari memberikan gambaran konkret bagaimana penyimpangan antara salinan akta dan minuta akta yang telah direnvoi menimbulkan sengketa hukum yang nyata. Dalam perkara tersebut, perbedaan substansial antara salinan akta yang diterima para pihak dengan minuta akta yang telah diperbaiki melalui renvoi menjadi pokok permasalahan yang diujikan di pengadilan. Hal ini membuktikan bahwa persoalan ketidaksesuaian salinan akta dengan minuta akta bukan sekadar masalah teknis administratif, melainkan berpotensi menimbulkan kerugian hukum yang nyata bagi para pihak. Apabila dianalisis berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, ketidaksesuaian salinan akta dengan minuta akta yang direnvoi memenuhi empat unsur: (1) adanya perbuatan, yakni pemberian salinan yang tidak sesuai; (2) adanya kesalahan berupa kelalaian Notaris dalam sinkronisasi; (3) adanya kerugian yang dialami para pihak; dan (4) adanya hubungan kausal antara kelalaian Notaris dan kerugian tersebut.³³ Dalam praktik kerap ditemukan bahwa pelanggaran semacam ini pada dasarnya cukup diselesaikan melalui mekanisme sanksi administrasi atau gugatan perdata, mengingat tidak semua kekeliruan dalam pembuatan akta secara otomatis mengandung *mens rea* (niat jahat) yang menjadi syarat pemidanaan. Namun demikian, Putusan Nomor 233/Pid.B/2016/PN Smr membuktikan bahwa terdapat batasan yang tegas antara kelalaian administratif dan tindak pidana. Dalam perkara tersebut, Notaris di Pengadilan Negeri Samarinda terbukti melakukan renvoi pada akta otentik secara sepihak tanpa sepengetahuan para pihak, sehingga substansi akta berubah secara diam-diam. Hakim mengkonstruksi perbuatan ini sebagai pemalsuan akta otentik berdasarkan Pasal 264 KUHP dan menjatuhkan pidana penjara empat bulan.³⁴ Pertimbangan hakim dalam putusan ini mengungkap bahwa pembeda utama antara pelanggaran administratif dan tindak pidana adalah ada tidaknya unsur kesengajaan: kelalaian sinkronisasi salinan tanpa niat mengubah substansi diselesaikan melalui jalur perdata (Pasal 1365-1367 KUHPerdara) dan administratif (Pasal 65A UUN), sedangkan perubahan yang disengaja dan disembunyikan dari para pihak masuk ke ranah pidana Pasal 264 KUHP. Di sinilah pula celah normatif UUN menjadi nyata: Pasal 48-51 UUN yang mengatur renvoi tidak mencantumkan larangan eksplisit beserta sanksi pidana atas renvoi sepihak, sehingga hakim harus berpaling ke KUHP umum yang tidak dirancang khusus untuk jabatan Notaris.³⁵

2.2 Akibat Hukum Terhadap Kekuatan Pembuktian Salinan Akta

Pembuatan akta otentik oleh notaris dalam perjanjian sewa menyewa itu berlandaskan pada kehendak dan kesepakatan para pihak, di mana tugas notaris hanyalah merumuskannya ke dalam bentuk akta yang sah serta memiliki kekuatan hukum sempurna tanpa menambah atau mengurangi isi kesepakatan tersebut. Terkait sah tidaknya suatu akta, melekat asas praduga sah yang menempatkan akta notaris dianggap sah dan mengikat para pihak maupun pihak

³²Damayanti, T. E., & Tornado, A. S. "Legal Consequences Of Typographical Errors In Notarial Minutes", *Jurnal Hukum Sehasen* 10, no. 2, (2024): 439-454.

³³Sihaan, A. Y., & Hasanah, A. N. "Peran Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik dalam Proses Pembuktian di Pengadilan", *Al-Usrah: Jurnal Al Ahwal As Syakhshiyah* 11, no. 1, (2023).

³⁴Suba, E. Y., Sahril, I., & Sudirman, M. "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa", *Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1, (2024): 22-30.

³⁵Vicky, V., Samosir, T., & Harlina, I., "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan No 20pk/Pid/2020)", *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 2 (2024): 48-59.

berkepentingan lainnya sampai adanya putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Apabila ada pihak yang menginginkan pembatalan akta, ia wajib mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan selama proses gugatan berjalan, akta itu tetap memegang kekuatan hukum. Akta otentik yang dibuat di hadapan notaris barulah dapat dinyatakan tidak sah manakala terbukti secara lahiriah, formal, dan materiil tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga kehadiran notaris memberi jaminan kepastian serta perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa.³⁶

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang notaris terikat pada seluruh kewajiban yang tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang mewajibkan notaris untuk bersikap amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Sikap saksama berarti notaris harus mengedepankan ketelitian, kecermatan, dan kehati-hatian pada tiap tahap pembuatan akta, baik dari segi formal maupun administratif. Ketidaksaksamaan dapat terlihat dari kesalahan administratif semacam penomoran ganda pada akta autentik yang biarpun tidak mengubah substansi perjanjian secara langsung tetap menyimpan risiko lahirnya problem hukum dan meruntuhkan kredibilitas serta rasa percaya terhadap akta autentik tersebut.³⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang berkedudukan sebagai alat bukti hukum yang kokoh. Keistimewaan akta semacam ini terletak pada kekuatan pembuktiannya yang jauh melampaui akta biasa yang disusun tanpa pelibatan notaris, sebab akta otentik dipandang sebagai dokumen yang kebenaran isinya sulit disanggah di muka pengadilan. Oleh karena itu, seorang notaris mengemban tanggung jawab yang tidak ringan dalam memastikan bahwa seluruh dokumen yang dihasilkannya telah selaras dengan aturan hukum yang berlaku. Setiap akta yang disusun harus memenuhi syarat formil dan materiil secara cermat, sehingga kedudukan akta otentik sebagai pelindung kepastian hukum bagi para pihak benar-benar dapat diandalkan.³⁸

D. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap isu hukum yang dikaji, dapat disimpulkan bahwa salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta yang telah direnvoi kehilangan kekuatan pembuktiannya sebagai akta otentik. Ketidaksesuaian tersebut meruntuhkan asas praduga sah yang melekat pada akta notaris, sehingga salinan akta tersebut tidak lagi dapat dijadikan alat bukti yang sempurna di hadapan pengadilan. Dalam konteks Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg, perbedaan antara salinan akta dan minuta akta yang telah diperbaiki menjadi dasar tuntutan hukum perdata yang mengakibatkan kerugian nyata bagi para pihak. Lebih jauh, Putusan Nomor 233/Pid.B/2016/PN.Smr membuktikan bahwa ketidaksesuaian yang timbul dari renvoi yang dilakukan secara sengaja dan tanpa sepengetahuan para pihak tidak hanya menimbulkan konsekuensi perdata, tetapi juga dapat berujung pada pemidanaan berdasarkan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta otentik. Kedua putusan ini secara bersama-sama menegaskan bahwa persoalan ini bukan semata masalah teknis administratif, melainkan isu hukum substansial yang mencakup spektrum pertanggungjawaban dari administratif, perdata, hingga pidana. Dalam proses pembuatan akta, kesalahan tata tulis atau substansi dapat terjadi, sehingga UUJN menyediakan mekanisme perbaikan melalui renvoi, yang hanya diperkenankan sebelum akta ditandatangani. Untuk kesalahan non-substantif, cukup dilakukan pencoretan dan pemberian

³⁶Julianty, V., & Putra, M. F. M. "Kedudukan Hukum Akta Penegasan Notaris Terhadap Akta Perubahan Perseoran Terbatas Yang Tidak Didaftarkan", *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1, (2022): 239-252.

³⁷Gina Anjelita, "Tanggung Jawab Notaris atas Kelalaian Penomoran Ganda pada Akta Otentik," *Jurnal Ranah Research* 7, no.2 (2025): 867-873.

³⁸Ardiansyah, E., Saleh, M., & Rachman, R. "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya", *Recital Review* 4, no. 2, (2022): 432-451.

paraf notaris, sedangkan untuk kesalahan substantif dibutuhkan persetujuan seluruh pihak melalui paraf bersama. Apabila kesalahan bersifat lebih luas atau terkait substansi mendasar, jalur yang ditempuh bukan lagi renvoi, melainkan pembuatan berita acara pembetulan, akta pembatalan sekaligus pembuatan akta baru, atau penerbitan akta addendum sebagai tambahan tanpa menghapus akta sebelumnya. Dari sisi pertanggungjawaban, Notaris yang memberikan salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta yang telah direnvoi dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Pasal 1365-1367 KUHPerdata, yakni kewajiban mengganti biaya, ganti rugi, dan bunga kepada para pihak yang dirugikan. Secara administratif, Notaris tersebut dapat dikenai sanksi bertingkat berdasarkan Pasal 65A UUJN mulai dari peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, hingga pemberhentian tidak hormat, tergantung tingkat keseriusan dan dampak pelanggaran. Artikel ini berargumen bahwa UUJN Nomor 2 Tahun 2014, khususnya Pasal 48-51 tentang renvoi dan pembetulan minuta akta, mengandung dua celah normatif sekaligus: pertama, tidak mengatur kewajiban eksplisit Notaris untuk menarik dan mengganti salinan akta yang telah dikeluarkan setelah dilakukan renvoi, sebagaimana terlihat dalam Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg; kedua, tidak mencantumkan larangan beserta sanksi pidana khusus atas renvoi sepihak yang disengaja, sehingga dalam Putusan Nomor 233/Pid.B/2016/PN Smr hakim terpaksa menggunakan Pasal 264 KUHP yang bersifat umum. Kedua celah ini memerlukan penanganan melalui regulasi pelaksana yang lebih rinci, baik untuk prosedur sinkronisasi salinan akta pasca-renvoi maupun untuk ketentuan pidana khusus jabatan Notaris yang proporsional dan tidak bergantung semata pada KUHP umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abida, R. D., & Irham, R. R. (2021). Tanggung jawab notaris terhadap waarmeding akta di bawah tangan yang pembuatannya dibantu oleh notaris. *Jurnal Education and Development*, 9(1), 561-997.
- Anjelita, G. (2025). Tanggung Jawab Notaris atas Kelalaian Penomoran Ganda pada Akta Otentik. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 867-873.
- Ardiansyah, E., Saleh, M., & Rachman, R. (2022). Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya. *Recital Review*, 4(2), 432-451.
- Arsy, E. A., Widhiyanti, H. N., & Ruslijanto, P. A. (2021). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(1), 130-140.
- Ballan, O. B. O. (2022). Tanggung jawab notaris terhadap rusaknya minuta akta yang disimpan oleh notaris. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 21(1), 57-67.
- Budiono, H. (2013). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. PT Citra Aditya Bakti.
- Caroline, I. (2023). Upaya pencegahan terhadap renvoi dalam akta Notaris yang minutanya telah ditandatangani oleh para pihak. *Jurnal Notarius*, 2(1).
- Dahlia, Halim, A. N., & Marniati, F. S. (2023). Pertanggungjawaban Notaris Terkait Salinan Akta Yang Tidak Sesuai Dengan Minuta Akta Yang Dirubah Oleh Karyawan Notaris. *Jurnal Studi Interdisipliner Perspektif*.
- Damayanti, T. E., & Tornado, A. S. (2024). Legal Consequences Of Typographical Errors In Notarial Minutes. *Jurnal Hukum Sehasen*, 10(2), 439-454.
- Daoed, D. T. S. (2025). Minuta akta yang dikeluarkan notaris tanpa tanda tangan

- penghadap. *Journal Sains Student Research*, 3(4), 426-434.
- Fakhriah, S., & Zahra, D. R. (2025). Upaya Renvoi Terhadap Kesalahan Pengetikan Minuta Akta Yang Di Buat Oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 14(1), 43-52.
- Izzati, A. P., & Surrahmad, S. (2025). Reconstructing Notary Accountability for Unilateral Amendments of Authentic Deeds in the Context of Legal Certainty and Justice. *Jurnal Usm Law Review*, 8(3), 2715-2729.
- Julianty, V., & Putra, M. F. M. (2022). Kedudukan Hukum Akta Penegasan Notaris Terhadap Akta Perubahan Perseroan Terbatas Yang Tidak Didaftarkan. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 239-252.
- Kie, T. T., Notariat, S., & Notaris, S. S. P. (2007). *Ichtiar Baru Van Hoeve*.
- Latifah, L. (2021). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris. *Officium Notarium*, 1(1), 144-154.
- Limbong, A. B. (2024). Perubahan Minuta Akta Notaris tanpa Pengesahan para Penghadap (Studi Putusan Nomor: 42/Pdt. G/2013/Pn. Pbr). *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, 57-69.
- Limbong, T. W. (2021). Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa Yang Direnvoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT. Bdg). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 2(3), 549-558.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum: Edisi revisi*. Prenada Media.
- Munib, A., Suratman, S., & Isnaeni, D. (2024). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1241-1259.
- Navisa, D. F. D., SH, M., Sunardi, D., & SH, M. (2024). *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*. Thalibul Ilmi Publishing & Education.
- Oemar Moechthar, S. H., & Kn, M. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*. Prenada Media.
- Purnamasari, A. (2022). Kedudukan Hukum Salinan Akta Notaris dari Minuta Akta yang Belum Lengkap dalam Perspektif Prinsip Kehati-hatian. *Recital Review*, 4(2), 474-493.
- Repinta, N. K. A. C., Budiarta, I. N. P., & Agung, A. A. I. (2025). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembetulan Kesalahan Tulis Atau Ketik Yang Terdapat Pada Akta Yang Telah Ditandatangani. *Jurnal Preferensi Hukum*, 6(2), 233-238.
- Ridwan, H. R. (2006). *Hukum administrasi negara*.
- Santoso, L. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak*. Cakrawala, Yogyakarta.
- Savira, K., & Ahlan, S. F. (2022). Efektivitas Sistem Barcode Dalam Pengamanan Akta Autentik. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 157-171.
- Sihaan, A. Y., & Hasanah, A. N. (2023). Peran Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik dalam Proses Pembuktian di Pengadilan. *Al-Usrah: Jurnal Al Ahwal As Syakhshiyah*, 11(1).
- Sinaga, L., Ablizar, M., & Siregar, M. (2021). Tanggung jawab notaris dan pegawai notaris dalam menjaga kerahasiaan akta. *Visi Sosial Humaniora*, 2(2), 152-166.
- Suba, E. Y., Sahril, I., & Sudirman, M. (2024). Kepastian Hukum Akta Perjanjian Sewa

Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 22-30.

Supriadi, S. H. (2023). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Sinar Grafika.

Vicky, V., Samosir, T., & Harlina, I. (2024). Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan No 20pk/Pid/2020). *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 48-59.

Wahyuni, S., Mading, B., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 131-137.

Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 233/Pid.B/2016/PN Smr tentang Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik oleh Notaris (Renvoi Tanpa Sepengetahuan Para Pihak).

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg antara Juju Andriyani melawan PT Indomarco Prismatama dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari.