

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMALSUKAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL**

(Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)

TESIS



OLEH :

NAMA MAHASISWA : PUTRI AYU SALAMAH S, S.H

NO. INDUK MAHASISWA : 18921033

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2022

HALAMAN JUDUL

TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMALSUKAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL

(Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)

TESIS



OLEH :

NAMA MAHASISWA : PUTRI AYU SALAMAH S, S.H

NO. INDUK MAHASISWA 18921033

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN



TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMALSUKAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL

(Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)

Oleh :

Nama Mahasiswa : PUTRI AYU SALAMAH S, S.H

No. Induk Mahasiswa : 18921033

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing I

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

Yogyakarta,

Pembimbing II

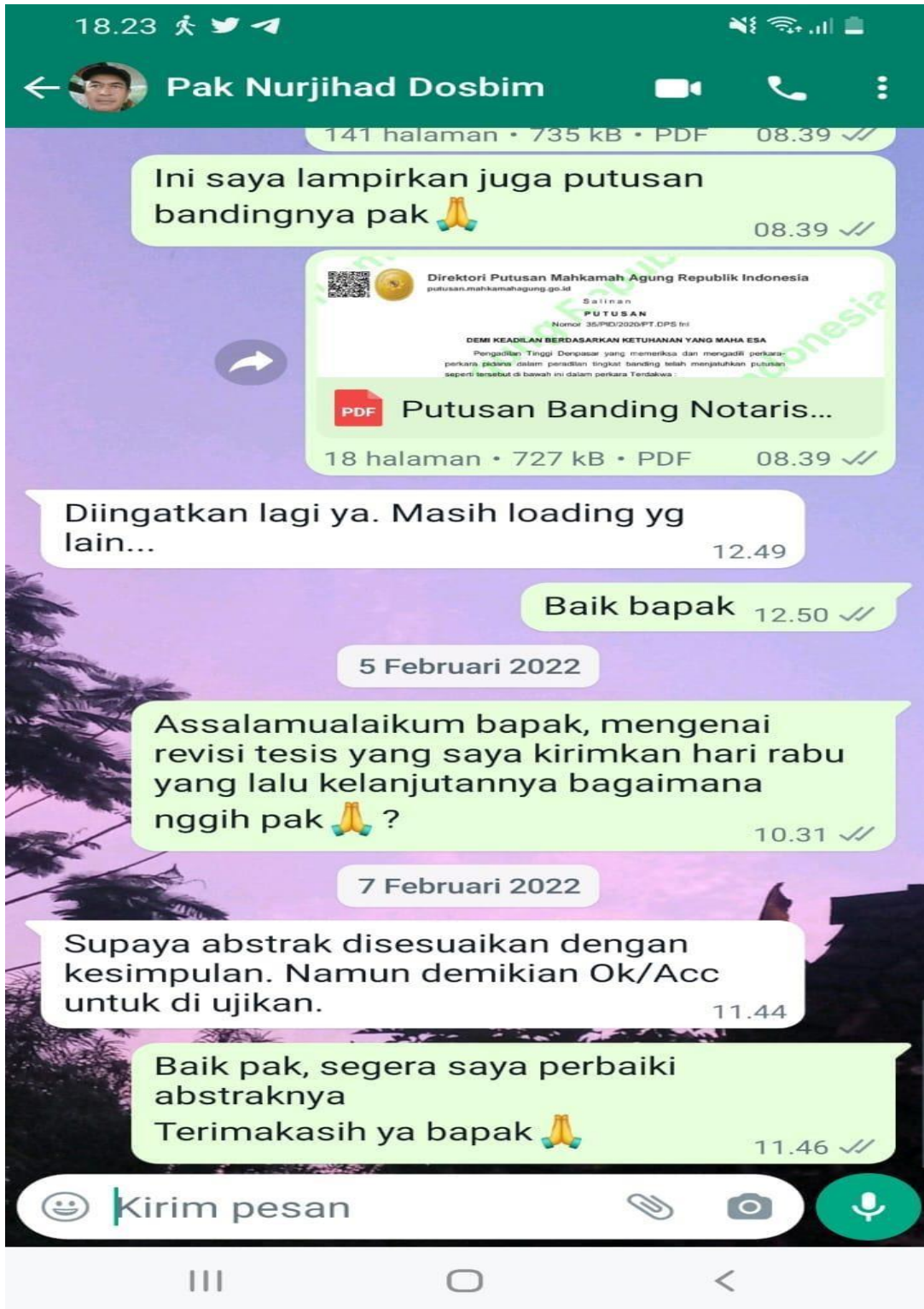
Pandam Nurwulan, S.H., M.H

Yogyakarta,

Mengetahui,

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H



HALAMAN PENGESAHAN



TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMALSUKAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL
(Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)

Oleh :

Nama Mahasiswa : PUTRI AYU SALAMAH S, S.H
No. Induk Mahasiswa 18921033

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari

Pembimbing I

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

Yogyakarta, 24 Juni 2022

Pembimbing II

Pandam Nurwulan, S.H., M.H

Yogyakarta, 25 April 2022

Anggota Penguji

Rohidin, S.H., M. Ag. Dr. Drs.

Yogyakarta, 27 April 2022

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan Program
Magister Fakultas Hukum Universitas Islam

Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“...Barangsiapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya”

(Q.S At-Talaq: 4)

“Barangsiapa belum pernah merasakan pahitnya menuntut ilmu walau sesaat, ia akan menelan hinanya kebodohan sepanjang hidupnya”

(Imam Syafi'i)

“Tidak ada yang akan berhasil kecuali kau melakukannya”

(Maya Angelou)

Persembahan :

Tesis ini ku persembahkan untuk :

Dua orang terkasih yang paling menyayangiku,

Bapak Mohammad Yusuf Sipayung dan Mama Siti Nurhayana Sari

PERNYATAAN ORISINALITAS
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : PUTRI AYU SALAMAH S, S.H.

No. Mahasiswa 18921033

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis yang berjudul:

“TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMALSUKAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL

(Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)”

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang di selenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya nyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan

Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik maupun sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat rohani dan jasmani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta,

Yang membuat pernyataan,



10000
METERAL
TEMPET
Putri

Putri Ayu Salaman S, S.H.

الجمعة الائمة الاندية

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala Rahmat dan Karunia-Nya pada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMALSUKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam tesis ini, oleh karenanya terselesaikannya penyusunan tesis bukan semata-mata hasil jerih payah penulis sendiri melainkan juga berkat berbagai bantuan dalam bentuk saran, koreksi maupun kritik yang membangun dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia sekaligus selaku Dosen Pembimbing Bidang Akademik, atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, saran dan kritik yang membangun sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Bidang Praktisi, atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, saran dan kritik yang membangun sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

3. Bapak Rohidin, S.H., M.Ag, Dr. Drs. selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan ilmu dan sarannya demi terselesainya tesis ini.
4. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Seluruh Staf dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas bantuannya kepada penulis selama ini.
6. Kedua orangtua penulis yang sangat penulis sayangi, Bapak Mohammad Yusuf Sipayung dan Mama Siti Nurhayana Sari, atas kasih sayang, ridho dan doanya yang selalu mengalir sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dalam keadaan sehat dan tidak kurang suatu apapun.
7. Teman-teman penulis yang sudah memberikan bantuan selama penyusunan tesis ini.

Semoga segala doa dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Akhir akta, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya.

Yogyakarta,

Penulis,

Putri Ayu Salamah S, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	12
F. Metode Penelitian	244
G. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II.....	29
TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, AKTA NOTARIS SEBAGAI AKTA OTENTIK, PEMALSUAN AKTA OTENTIK DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS	29
A. Sejarah dan Peraturan Jabatan Notaris.....	29

B.	Akta Notaris Sebagai Akta Otentik.....	41
C.	Pemalsuan Akta Otentik.....	60
D.	Tanggung Jawab Notaris.....	80
BAB III.....		94
PEMALSUAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS		94
A.	Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual	94
B.	Penerapan Tanggung Jawab Kepada Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual	113
BAB IV		122
PENUTUP.....		122
A.	Kesimpulan	122
B.	Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA		125

ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dengan melakukan Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini *pertama* Bagaimana tanggung jawab Notaris yang memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dan *kedua* Bagaimana penerapan dari tanggung jawab kepada Notaris yang memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan di analisa dengan menggunakan metode analisa kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *pertama* tanggung jawab dari Notaris yang memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual ialah dengan pemberian sanksi baik itu sanksi administratif karena telah melanggar beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu Pasal 15 ayat (2) huruf e, Pasal 16 Ayat (1) Huruf a dan m, Pasal 17 ayat (1) huruf a dan Pasal 13, sanksi perdata karena akibat adanya pemalsuan akta tersebut menyebabkan Kantor Badan Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti sehingga sertifikat hak milik asli menjadi tidak berlaku lagi dan menimbulkan kerugian bagi pemilik dari Sertifikat Hak Milik yang asli, dan sanksi pidana karena perbuatan Notaris telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana yang diatur dalam Pasal 264 Ayat (1) Huruf a KUHP jo. Pasal 88 KUHP. *Kedua*, penerapan dari tanggung jawab tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang. Ketidaksesuaian itu terletak pada sanksi administratif yang diberikan kepada notaris. Jika didasarkan pada ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Permenkumham Nomor 16 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris maka seharusnya sanksi yang diberikan kepada notaris adalah pemberhentian dengan tidak hormat yang menyebabkan notaris harus menyerahkan protokolnya dan tidak dapat lagi menerima pekerjaan dalam bentuk apapun namun pada kenyataannya notaris tersebut masih berpraktek dalam kedudukannya sebagai notaris yang dapat disimpulkan bahwa sanksi administratif yang diberikan kepada notaris tersebut bukanlah pemberhentian dengan tidak hormat. Sedangkan sanksi perdata maupun pidana yang diberikan telah sesuai dengan apa yang di atur di dalam undang-undang yaitu dengan diberikannya hukuman pidana penjara selama 2(dua) bulan kepada Notaris.

Kata Kunci : Tanggung Jawab Notaris, Pemalsuan Akta, Akta Autentik

ABSTRACT

This thesis examines the responsibilities of the Notary Who Falsified the Deed of Sale and Purchase Binding Agreement and the Authorization to Sell by conducting a Study on the Decision of the Denpasar District Court Number 89/Pid.B/2020/PN.Dps. The problems formulated in this research are first, how is the responsibility of the notary who falsifies the sale and purchase binding agreement deed and the power to sell and second, how is the application of responsibility to the notary who falsifies the sale and purchase binding agreement deed and the power to sell. This type of research is normative legal research with a statutory approach and analyzed using qualitative analysis methods. The results of this study indicate that the first responsibility of the Notary who falsifies the Deed of Binding Sale and Purchase Agreement and the Power to Sell is to give sanctions, both administrative sanctions for violating several provisions of the Notary Position Act, namely Article 15 paragraph (2) letter e, Article 16 Paragraph (1) Letters a and m, Article 17 paragraph (1) letter a and Article 13, civil sanctions due to the falsification of the deed caused the Land Agency Office to issue a Substitute Certificate of Ownership so that the original certificate of ownership becomes invalid and causes loss for the owner of the original Certificate of Ownership, and criminal sanctions because the actions of a Notary have fulfilled the elements of a criminal act as regulated in Article 264 Paragraph (1) Letter a of the Criminal Code jo. Article 88 of the Criminal Code. Second, the implementation of these responsibilities is not fully in accordance with what is regulated in the law. The discrepancy lies in the administrative sanctions given to the notary. If it is based on the provisions of Article 13 of the Law on Notary Positions and Permenkumham Number 16 of 2016 concerning Procedures for Imposing Administrative Sanctions Against Notaries, the sanction given to notaries is dishonorable dismissal which causes the notary to have to submit the protocol and can no longer accept work in in any form, but in reality the notary is still practicing in his position as a notary, which can be concluded that the administrative sanction given to the notary is not dishonorable discharge. While the civil and criminal sanctions given are in accordance with what is regulated in the law, namely by giving a prison sentence of 2 (two) months to a Notary.

Keywords: Notary Responsibilities, Deed Forgery, Authentic Deed, Application

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Prinsip negara hukum ialah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastiaan, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai suatu keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.² Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.³ Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat

¹ Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 7.

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Keempat (Bandung: Refika Aditama, 2014), hlm. 14

³ Lihat Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.⁴

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur berbagai ketentuan yang dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris, seperti di dalam Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris yang masing-masing mengatur mengenai kewenangan, kewajiban serta larangan bagi Notaris yang mana tiga aturan ini merupakan hal penting yang terkait dengan pelaksanaan jabatan seorang Notaris. Notaris mempunyai peran penting dalam membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan oleh karenanya jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka seorang Notaris harus mempunyai perilaku yang baik. Perilaku Notaris yang baik dapat diperoleh dengan berlandaskan pada Kode Etik Notaris.⁵ Dengan berpedoman pada Kode Etik Notaris, harkat dan martabat seorang Notaris akan senantiasa terjaga. Selain itu, Notaris juga harus dan wajib memahami dan mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku karena jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan dalam proses penegakan hukum.

Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan

⁴ Lihat Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cetakan Pertama (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2013), hlm. 161.

Notaris mewajibkan setiap Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, dalam Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris juga menentukan kewajiban bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu Notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.⁶ Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut untuk bekerja secara benar dan profesional, sehingga produk Notaris berupa akta otentik dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membutuhkannya.⁷ Seorang Notaris tidak boleh sekalipun melakukan sesuatu yang bukan merupakan kewenangan maupun kewajibannya.

Pada kenyataannya, sampai saat ini masih banyak ditemukan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Pelanggaran yang dilakukan salah satunya terdapat pada kasus yang telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps pada tanggal 9 Juni 2020 yang menyatakan Notaris I Putu Hamirtha, SH(selanjutnya disebut Notaris IPH), Notaris di Kota Denpasar terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Permufakatan Jahat Memalsukan Akta Otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 264 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo. Pasal 88 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

⁶ Lihat Pasal 3 angka 4 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten 29-30 Mei 2015.

⁷ Luthdan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 21

Dalam kasus ini, pemalsuan akta oleh Notaris IPH dapat dilihat dari sisi prosedur pembuatan aktanya, substansi dari akta yang dibuat dan kewenangan dari Notaris yang membuat akta. Yang secara singkat akan diuraikan sebagai berikut:

1. Prosedur pembuatan akta, dalam kasus ini Notaris membuat akta PPJB dan kuasa menjual hanya berdasarkan pada fotokopi dari sertifikat hak milik yang dibawa oleh pihak pembeli dan Notaris sama sekali tidak melakukan pemeriksaan keaslian sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan setempat, Notaris juga membuat kuitansi penerimaan uang penjualan tanah atas permintaan pihak pembeli padahal Notaris tidak pernah melihat atau mengetahui bagaimana pembayaran tersebut dilakukan dan tidak pernah ditunjukkan bukti pembayaran atas harga tanah tersebut.
2. Substansi dari akta yang dibuat, tidak adanya kehadiran pihak penjual pada pembuatan akta PPJB maupun kuasa menjual dan tidak adanya pembacaan akta dari Notaris menyebabkan beberapa bagian pada akta menjadi tidak benar. Selain itu, guna meringankan beban pajak yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli, harga jual beli tanah yang dicantumkan pun bukan harga yang sebenarnya sehingga klausul mengenai harga jual beli tanah dalam akta ini adalah tidak benar.
3. Dari kewenangan Notaris sendiri, Notaris IPH adalah Notaris di Kota Denpasar sesuai SK MENKEH DAN HAM R.I Nomor C-322.HT.03.02-TH.2001 tanggal 23 Juli 2001 sehingga benar ia adalah Notaris dan mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris. Pada saat pembuatan akta pun, Notaris IPH dalam keadaan aktif untuk menjalankan tugas jabatannya, dalam arti tidak sedang dalam

keadaan cuti, tidak sakit, maupun tidak diberhentikan untuk sementara waktu untuk menjalankan tugas jabatannya.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum.⁸ Proses pembuatan akta notaris yang melanggar ketentuan hukum sebagaimana dijelaskan diatas, maka Notaris itu tidak hanya melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan peraturan-peraturan terkait pertanahan tetapi juga dapat dikategorikan sebagai orang yang dengan sengaja membuat akta palsu atau menempatkan keterangan palsu.

Pelanggaran terhadap jabatan notaris akan berakibat terhadap Notaris dapat dibebani tanggung jawab, yang apabila dikaitkan dengan kasus diatas maka notaris dapat bertanggungjawab secara administratif, perdata maupun secara pidana apabila seorang Notaris melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.

Pertanggungjawaban secara administratif yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dapat melalui pemberian sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut terhadap Notaris yang melanggar ketentuan dalam pembuatan akta otentik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas

⁸ *Ibid*, hlm. 64.

pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut. Semakin besar tingkat kesalahan yang dilakukan oleh Notaris, maka semakin besar pula sanksi dan tanggungjawab yang harus dipenuhi.⁹

Pertanggungjawaban secara perdata dapat dilakukan apabila terdapat kesalahan dari Notaris baik itu kesengajaan maupun kelalaian, yang dari kesalahan itu telah menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga pihak yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi pidana tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tersebut apabila mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan surat atau akta otentik yang keterangan isinya palsu maka dapat dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta otentik.¹⁰ Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUH Pidana.¹¹

Terkait pertanggungjawaban secara administratif melalui pemberian sanksi administratif kepada Notaris dapat dilakukan melalui Majelis Pengawas Notaris.

⁹ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 62

¹⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Op. Cit*, hlm.25

¹¹ *Ibid*, hlm. 208-209

Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.¹² Majelis Pengawas Notaris secara umumnya mempunyai ruang lingkup kewenangan menyelenggarakan sidang atas dugaan adanya pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris, dalam Pasal 70 huruf a, Pasal 73 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 77 huruf a dan b Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewenangan pemberian sanksi administratif secara berjenjang diberikan kepada masing-masing Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Pusat sampai kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pemberian sanksi administratif dapat dilakukan setelah mendapatkan keputusan dari sidang yang telah dilakukan atau jika adanya gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka setelah adanya hasil sidang dan putusan pengadilan itulah kemudian dapat ditentukan mengenai sanksi administratif apa yang dapat diberikan kepada Notaris yang bersangkutan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka perlu penelitian lebih lanjut untuk menentukan tentang tanggung jawab Notaris yang memalsukan akta otentik dan tentang penerapan tanggungjawab tersebut kepada Notaris yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu, maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian

¹² Lihat Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris yang memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual?
2. Bagaimana penerapan dari tanggung jawab tersebut kepada Notaris yang telah memalsukan akta?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris yang memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual.
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan dari tanggungjawab tersebut kepada Notaris yang telah memalsukan akta.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah penulis lakukan melalui media internet, penulis menemukan beberapa penelitian yang relevan dengan Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang sekaligus dapat penulis jadikan acuan dan bahan pertimbangan dalam melakukan penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

No.	Nama	Perbandingan Penelitian
1.		Tesis dengan judul <i>Implikasi Hukum Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Tidak</i>

Yuliana Iriana
Sitompul/Universitas
Indonesia/2019

Dilengkapi Dengan Dokumen Asli(Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Nomor 16/B/MPPN/VII/2019), dalam penelitian ini penulis tersebut merumuskan beberapa masalah diantaranya sebagai berikut :

1. Apa implikasi atas keabsahan akta kuasa menjual?
2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris atas pembuatan akta kuasa menjual yang tidak dilengkapi dengan dokumen asli?

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa akta kuasa menjual yang dibuat tanpa adanya dokumen asli tetaplah menjadi akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, selama ia memenuhi syarat bentuk suatu akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdato jo Pasal 38 UUJN. Serta ketiadaan sertifikat asli atas obyek yang hendak diperjualbelikan tidak berimplikasi apapun pada akta kuasa menjual. Pertanggungjawaban yang dibebankan kepada Notaris ialah sanksi administratif yakni pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis ialah tidak adanya dokumen asli yang disertakan dalam pembuatan aktanya yaitu Sertifikat Hak Milik atas tanah yang asli.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis ialah pada putusan yang dikaji dan fokus penelitian ini adalah pada implikasi hukum terhadap keabsahan akta kuasa menjual yang telah dibuat dan pemberian sanksi administratif sebagai bentuk tanggung jawab dari Notaris karena kelalaiannya yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak pembeli. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada ketepatan pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan pidana pada Notaris dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid. B/2020/PN.Dps dan bagaimana tanggung jawab dan akibat hukum bagi Notaris

		atas Akta yang dinyatakan palsu dalam putusan tersebut.
2.	Rizki Widiani/Universitas Indonesia/2019	<p>Tesis dengan judul <i>Pemalsuan Surat Kuasa Menjual Yang Dilakukan Notaris dalam Jual Beli Tanah(Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1443/Pid. B/2018/PN. Tng)</i>, dalam penelitian ini penulis tersebut merumuskan beberapa masalah diantaranya sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana akibat hukum terhadap pemalsuan surat kuasa menjual, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1443/Pid.B/2018/PN. Tng? 2. Bagaimana tanggung jawab notaris atas pemalsuan surat kuasa menjual, dalam kaitannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1443/Pid.B/2018/PN.Tng? <p>Hasil penelitian ini dapat dikemukakan bahwa akta perikatan jual beli menjadi batal demi hukum, karena akta kuasa menjual dalam kewenangan bertindak dalam jual beli dinyatakan palsu. Padahal salah satu dasar terjadinya perjanjian perikatan jual beli adalah adanya akta kuasa menjual yang diperlihatkan notaris kepada Agus Syaiful Razak. Atas tindakan yang dilakukan oleh notaris tersebut dalam menjalankan jabatannya dapat dikenakan sanksi baik saksi pidana, sanksi perdata jika terbukti menimbulkan kerugian dan sanksi administratif. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis ialah adanya pemalsuan kuasa menjual yang dilakukan oleh Notaris. Perbedaannya dengan penelitian penulis ialah penelitian ini berfokus pada pembahasan mengenai akibat hukum pemalsuan kuasa menjual terhadap akta jual beli yang telah dibuat dan tanggung jawab Notaris dalam bentuk pemberian sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada pembahasan mengenai</p>

		<p>ketepatan pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pidana pada Notaris dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps dan bagaimana tanggung jawab dan akibat hukum bagi Notaris atas akta yang dinyatakan palsu dalam putusan tersebut.</p>
<p>3.</p>	<p>Maimunah Nurlete/Universitas Islam Indonesia/2020</p>	<p>Jurnal dengan judul <i>Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Palsu Berdasarkan Pelanggaran Jenis Norma dan Sanksinya(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 244/Pid. B/ PN. Tjk)</i>, dalam penelitian ini penulis tersebut merumuskan beberapa masalah diantaranya sebagai berikut :</p> <p>1. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta yang mengandung kepalsuan?</p> <p>Hasil penelitian menyimpulkan bila ditemukan bahwa ada pelanggaran yang dilakukan Notaris, maka dapat dijatuhi sanksi. Sanksi atas pemalsuan ini berupa sanksi pidana, perdata dan administratif. Sanksi harus ditegakkan kepada semua pihak yang terlibat, dimana notaris sebagai pelaku turut serta melakukan, selayaknya yang menyuruh melakukan juga dikenakan sanksi.</p> <p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis ialah adanya tanggung jawab dari Notaris karena akta kuasa menjual yang dibuat olehnya mengandung kepalsuan.</p> <p>Perbedaannya dengan penelitian penulis ialah pada putusan pengadilan yang dikaji juga fokus pembahasan pada penelitian ini adalah pemberian sanksi kepada Notaris berdasarkan norma yang dilanggar yang mana dapat berupa sanksi administratif, sanksi perdata maupun sanksi pidana. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada pembahasan mengenai ketepatan pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan pidana pada Notaris dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid. B/2020/PN. Dps dan bagaimana tanggung jawab dan akibat hukum bagi Notaris atas akta yang dinyatakan palsu dalam putusan tersebut.</p>

E. Tinjauan Pustaka

1. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin, ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan.¹³ Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*).¹⁴ Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum dalam hubungannya dengan hukum

¹³ Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, (2000), hlm.22.

¹⁴ *Ibid.*

publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat. Dalam hukum publik, kewenangan berkaitan dengan kekuasaan.¹⁵

Dalam konstruksi ini, kewenangan tidak hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan praktik kekuasaan, namun kewenangan juga diartikan:¹⁶

- a. Untuk menerapkan dan menegakkan hukum;
- b. Ketaatan yang pasti;
- c. Perintah
- d. Memutuskan;
- e. Pengawasan;
- f. Yurisdiksi; atau
- g. Kekuasaan.

Menurut Indroharto, wewenang diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat, kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Tentang Kewenangan*, Makalah, (Surabaya: Universitas Airlangga, tanpa tahun), hlm 1.

¹⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2015), hlm 185.

diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).¹⁷

Dalam hal ini, Notaris telah memperoleh kewenangan atributif melalui Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan, oleh karenanya akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting terhadap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik pada hakikatnya memuat

¹⁷ Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994) hlm. 66.

kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak.¹⁸ Oleh karenanya, dalam membuat akta otentik seorang Notaris harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Undang-undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris Indonesia dan ketentuan-ketentuan hukum terkait lainnya.

Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur dengan jelas tugas dan kewenangan Notaris. Dalam Pasal 15 disebutkan bahwa:¹⁹

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki 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 dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

¹⁸ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*, hlm. 27

¹⁹ Lihat Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Disamping kewenangan, Notaris juga mempunyai kewajiban:²⁰
- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

²⁰ Lihat Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan menerima magang calon Notaris.

2. Teori Tanggung Jawab

Pengertian tanggung jawab menurut Algra, dkk ialah kewajiban memikul pertanggungjawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum. Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum.²¹

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,²² sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban

²¹ Salim HS dan Erlies Septina Nurbani, *Op.Cit*, hlm. 207.

²² Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 54

hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Hans Kelsen mengemukakan sebuah teori yang menganalisis tentang tanggung jawab hukum, yang ia sebut dengan teori tradisional. Di dalam teori tradisional, tanggung jawab dibedakan menjadi dua macam, yaitu:²³

1. Tanggung jawab didasarkan kesalahan; dan
2. Tanggung jawab mutlak.

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibedakan yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahannya).

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²⁴

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan

²³ Salim HS dan Erlies Septina Nurbani, *Op.Cit*, hlm. 211-212

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

(concept of fault) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (interminglend).

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (strict liability), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Seorang Notaris wajib bertindak jujur, saksama dan tidak memihak. Kejujuran penting karena jika seorang Notaris bertindak dengan ketidakjujuran akan banyak merugikan masyarakat, khususnya para pihak yang terkait dengan akta yang dibuatnya.²⁵ Sehubungan dengan ini, Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti ini, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan tersebut harus didasarkan ada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memerhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari.²⁶

Notaris wajib mengetahui dan memahami sampai dimana batas kewenangan mereka, melaksanakan kewajiban dan menghindari larangan yang ditentukan atas mereka. Jika ketiga hal ini dilanggar, maka Notaris yang bersangkutan akan

²⁵ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Op. Cit*, hlm. 101

²⁶ *Ibid*, hlm. 87

mendapatkan sanksi sebagai bentuk tanggung jawab mereka sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang. Sanksi pada hakikatnya merupakan instrumen yuridis yang biasanya diberikan apabila kewajiban-kewajiban atau larangan-larangan yang ada dalam ketentuan hukum telah dilanggar. Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris merupakan sebagai penyadaran, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Disamping itu, pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta Notaris.²⁷ Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris. Lebih jauh lagi, apabila Notaris telah terbukti melakukan perbuatan yang memenuhi unsur-unsur perbuatan yang dapat dipidana maka terhadapnya dapat dijatuhi pula sanksi pidana.

²⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata&Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Pertama, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 90

3. Teori Penerapan Hukum

Hukum pada hakikatnya adalah perlindungan kepentingan manusia, yang merupakan pedoman tentang bagaimana sepatutnya orang harus bertindak. Akan tetapi hukum tidak sekedar merupakan pedoman belaka, perhiasan atau dekorasi. Hukum harus diataati, dilaksanakan, dipertahankan dan ditegakkan, karena itu ada sebagian orang yang mengatakan bahwa hukum tidak dapat lagi disebut hukum apabila tidak dilaksanakan.²⁸

Berbicara penerapan hukum berarti berbicara mengenai pelaksanaan hukum itu sendiri dimana hukum diciptakan untuk dilaksanakan. Penerapan hukum dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, mempunyai arti yang sangat penting, karena apa yang menjadi tujuan hukum justru terletak pada penerapan hukum itu. Ketertiban dan ketentraman hanya dapat diwujudkan dalam kenyataan kalau hukum dilaksanakan. Kalau tidak, maka peraturan hukum itu hanya merupakan susunan kata-kata yang tidak mempunyai makna dalam kehidupan masyarakat. Peraturan hukum yang demikian akan menjadi mati sendiri. Penerapan hukum dapat berlangsung dalam masyarakat secara normal karena tiap-tiap individu menaati dengan kesadaran, bahwa apa yang ditentukan hukum tersebut sebagai suatu keharusan atau sebagai sesuatu yang memang sebaiknya.²⁹

²⁸ Jawahir Thontowi, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Fahima, 2007), hlm.179.

²⁹http://repository.uinjambi.ac.id/1420/1/SHP.151870_LARASELITA_HUKUM%20PIDAN_A%20ISLAM%20-%20win%20aramico.pdf, di akses pada tanggal 3 Januari 2022 pukul 19.45 WIB

Menurut J.F. Glastra Van Loon, fungsi dan penerapan hukum di masyarakat adalah:³⁰

1. Menertibkan masyarakat dan pengaturan pergaulan hidup
2. Menyelesaikan pertikaian
3. Memelihara dan mempertahankan tata tertib dan aturan-aturan jika perlu dengan Memelihara dan mempertahankan hak tersebut
4. Kekerasan
5. Mengubah tata tertib dan aturan-aturan dalam rangka penyesuaian dengan kebutuhan masyarakat
6. Memenuhi tuntutan keadilan dan kepastian hukum dengan cara merealisasi fungsi-fungsi di atas.

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, fungsi dari penerapan hukum di masyarakat adalah:³¹

1. Alat ketertiban dan ketentraman masyarakat
2. Sarana untuk mewujudkan keadilan sosial lahir batin
3. Sarana penggerak pembangunan.

Berbicara mengenai penerapan hukum, adapun beberapa bentuk penerapan hukum, antara lain:

1. Sesuai dengan Undang-undang/Peraturan

³⁰ Satjipto Rahardjo, Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis, (Bandung: Sinar Baru, 2009), hlm. 15.

³¹ Soerjono Soekanto, Sosiologi Suatu Pengantar, (Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2007), hlm. 16.

Mengenai bentuk penerapan hukum dalam hal ini “sesuai dengan undang-undang/peraturan” merupakan konsep positivisme hukum oleh John Austin, memberikan identifikasi hukum yang aplikasinya diterapkan dengan undang-undang akan menjamin bahwa setiap individu dapat mengetahui dengan pasti apa saja perbuatannya yang boleh dilakukan dan apa saja perbuatannya yang tidak boleh dilakukan. Bahkan negara pun kemudian akan bertindak dengan tegas dan konsekuen sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dan diputuskan, dalam melaksanakan keadilan menurut ketentuan negara. Begitu pula dengan penerapan hukum melalui ketentuan-ketentuannya dan peraturan-peraturannya yang ada yang telah dibuat harus dilaksanakan sesuai dengan segala sesuatu yang telah ditetapkan.³²

2. Tidak sesuai dengan Undang-undang/Peraturan

Dalam bentuk penerapan hukum “tidak sesuai dengan Undang-undang/Peraturan” merupakan konsep hukum progresif oleh Satjipto Rahardjo, menyatakan hukum tidak bisa bekerja sendiri, hukum membutuhkan institusi atau manusia untuk menggerakannya.³³ Hukum bukan hanya urusan peraturan atau undang-undang semata, melainkan juga mengenai peranan manusia atau perilaku manusia sebagai bagian dari perwujudan hukum.

³² Darji Darmodiharjo dan Shidarta, Pokok-pokok Filsafat Hukum, (Jakarta: Gramedia, 2004), hlm. 114

³³ Satjipto Rahardjo, Membedah Hukum Progresif, (Jakarta: PT. Kompas, 2006), hlm. 6.

3. Sesuai tapi menyimpang

Dalam bentuk penerapan hukum “sesuai tapi menyimpang” ini, berbicara mengenai praktik-praktik penyimpangan berhubungan dengan tugas dan kewenangan dari Majelis hakim dalam menjalankan fungsi dan kewenangannya. Hakim melakukan penerapan hukum terhadap peristiwanya. Dicarikan dan peraturan hukum yang ada, ketentuan-ketentuan yang dapat diterapkan pada peristiwa yang bersangkutan. Pada prinsipnya hakim tidak diberi wewenang untuk mengubah suatu undangundang tetapi hakim dapat saja menyimpang dari undang-undang dalam menjatuhkan putusannya dengan berdasar pada perkembangan kehidupan masyarakat.³⁴

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang berfokus pada kaidah-kaidah atau asas-asas dalam arti hukum dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para pakar hukum terkemuka.

³⁴ Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 167.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan³⁵ dengan isu hukum yang sedang diteliti.

3. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian ini adalah Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps).

4. Bahan Hukum

Dalam penelitian dalam tulisan yang menggunakan pendekatan normatif, maka bahan hukum yang digunakan diperoleh melalui penelusuran bahan hukum atau studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. **Bahan Hukum Primer**, ialah bahan-bahan hukum yang mengikat berupa undang-undang, yaitu :

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁵ M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 58.

- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa berbagai literatur/buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel, penelitian-penelitian ilmiah terdahulu yang berhubungan atau relevan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan/atau bahan non

hukum. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran melalui media internet. Selain itu, penulis melakukan wawancara dengan narasumber sebagai pendukung dari studi guna melengkapi data penelitian.

6. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang di pergunakan dalam penelitian normatif ini di analisis menggunakan metode kualitatif, yaitu bahan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Bahan kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah di tuangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.³⁶

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan diperlukan untuk mempermudah dalam memahami dan membahas permasalahan yang diteliti. Adapun sistematika penulisan dari penelitian ini akan di bagi ke dalam 4 Bab, yaitu :

BAB I yaitu Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian yang terdiri dari Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian , Obyek Penelitian;

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986), hlm. 112

Bahan Hukum; Teknik Pengumpulan Bahan Hukum; Analisis Bahan Hukum dan terakhir Sistematika Penulisan.

BAB II yaitu Pembahasan yang berisikan penjelasan mengenai Sejarah dan Pengaturan Jabatan Notaris, Akta Notaris sebagai Akta Otentik, Pemalsuan Akta Otentik dan Tanggung Jawab Notaris.

BAB III yaitu Hasil Penelitian yang menyajikan hasil penelitian yang diperoleh sebagai hasil dari penelitian kepustakaan mengenai Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual.

BAB IV yaitu Penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan permasalahan secara keseluruhan dan juga saran sebagai masukan yang dianggap perlu oleh Penulis.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, AKTA NOTARIS SEBAGAI AKTA OTENTIK, PEMALSUAN AKTA OTENTIK DAN TANGGUNG

JAWAB NOTARIS

A. Sejarah dan Pengaturan Jabatan Notaris

Pada zaman Romawi Kuno ada kelompok pelajar berprofesi sebagai “*Scribae*” yang mempunyai tugas untuk mencatat berupa nota dan minuta dari berbagai catatan kegiatan atau keputusan yang disimpan dan dikeluarkan salinannya, baik yang menyangkut hubungan privat maupun publik. Untuk pertama kali, nama “*notarii*” diberikan kepada orang-orang yang pekerjaannya mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan dahulu oleh “*Cato(de oudere)*” dalam senat Romawi, dengan menggunakan “*abrevation* (tanda-tanda kependekan isi materi/*resume*)” atau “*charactres*”, dalam dunia jurnalis disebut “*stenographic*”.³⁷

Pada abad V dan VI, nama *notarii* diberikan secara khusus kepada para penulis pribadi dari para kaisar, sehingga arti pada umumnya dari *notarii* hilang dan pada akhir abad V perkataan *notarii* diartikan sebagai “*hoftbeambten*” yang melakukan berbagai ragam pekerjaan *kanselarij* kaisar dan semata-mata pekerjaan administratif. “*Hoftbeambten*” ada beberapa tingkatan, pekerjaan utama adalah menulis segala sesuatu yang dibicarakan dalam *consistorium* kaisar pada acara-acara rapat

³⁷ A. A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010) hlm. 9.

kenegaraan.³⁸ Adapun mereka yang melayani masyarakat pada umumnya dikenal dengan sebutan *tabelliones*. *Tabelliones* merupakan pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (*server publici*) yang membutuhkan keahliannya. *Tabelliones* adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan otentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan. Pada masa awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta otentik, dan Notaris swasta yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta di bawah tangan.³⁹

Lembaga Notaris di Indonesia yang dikenal sekarang ini, bukan lembaga yang lahir dari bumi Indonesia. Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-XVII dengan beradanya *Vereenigde Oost Ind. Compagnie (VOC)* di Indonesia. Jan Pieterszoon Coen pada waktu itu sebagai Gubernur Jenderal di Jacatra (Jakarta sekarang), untuk keperluan para penduduk dan para pedagang di Jakarta menganggap perlu mengangkat seorang Notaris, yang disebut *Notarium Publicum*, sejak tanggal 27 Agustus 1620, mengangkat Melchior Kerchem sebagai Sekretaris *College van Schepenen* (Urusan Perkapalan Kota) di Jacatra untuk merangkap sebagai Notaris untuk melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin,

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008), hlm.41-42.

surat wasiat(*testament*), dan akta-akta lainnya dan keperluan-keperluan yang perlu dikota praja.⁴⁰

Pada tahun 1625, jabatan Notaris dipisahkan dari jabatan Sekretaris *College van Schepenen*, yaitu dengan dikeluarkan Instruksi untuk para Notaris pada tanggal 16 Juni 1625. Instruksi ini hanya terdiri dari 10(sepuluh) pasal, antara lain menetapkan bahwa Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak boleh menyerahkan salinan-salinan dari akta-akta kepada orang-orang yang tidak berkepentingan. Tanggal 7 Maret 1822(Stb. No. 11) dikeluarkan *Instructive voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*. Pasal 1 Instruksi tersebut mengatur secara hukum batas-batas dan wewenang dari seorang Notaris, dan juga menegaskan Notaris bertugas untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga memberikan salinannya yang sah dan benar. Tahun 1860 Pemerintah Hindia Belanda memandang perlu untuk peraturan-peraturan yang baru mengenai jabatan Notaris di Nederlands Indie untuk disesuaikan dengan peraturan-peraturan mengenai jabatan Notaris yang berlaku di Belanda. Sebagai pengganti *Instructie voor de Notarissen Residence in Nederlands Indie*, kemudian tanggal 1 Juli 1860 ditetapkan *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie*(Stbl. 1860:3).⁴¹

⁴⁰ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 10

⁴¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia...*, Op. Cit, hlm. 3.

Setelah Indonesia merdeka, 17 Agustus 1945, keberadaan Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, yaitu *Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang dasar ini*. Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun Nomor 60 Tahun 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman.⁴² Pada tanggal 13 November 1954, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara dimana Undang-Undang ini juga sekaligus menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (Stbl.1860:3)* sebagai Reglemen tentang Jabatan Notaris di Indonesia untuk Notaris di Indonesia.⁴³

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, maka pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada tanggal 6 Oktober 2004(selanjutnya disebut UUJN). Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Dengan adanya UUJN tersebut, telah terjadi pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang

⁴² *Ibid*, hlm. 4

⁴³ *Ibid*, hlm. 5

yang mengatur jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Pasal 91 UUJN telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia, peraturan tersebut antara lain:⁴⁴

1. *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indonesie (Stb.1860:3)* sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101;
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang *Honorarium Notaris*;
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Beberapa tahun kemudian, terdapat beberapa ketentuan dalam UUJN yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, sehingga pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang disahkan dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3,

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 6

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491, di Jakarta pada tanggal 15 Januari 2014 (selanjutnya disebut UUJN Perubahan).

1. Pengertian Notaris

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN Perubahan yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁴⁵

2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris

Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang dan merupakan haka tau kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Notaris telah memperoleh kewenangan atributif melalui Undang-Undang Jabatan Notaris.

UUJN Perubahan telah mengatur kewenangan yang diberikan kepada seorang Notaris. Seorang Notaris mempunyai tugas dan kewenangan yang harus dipatuhi, tugas pokok Notaris adalah membuat akta-akta otentik, dalam hal pembuatan akta-akta otentik tersebut, Notaris mempunyai peranan yang sangat penting, yaitu melayani kepentingan umum terutama dalam hal pelayanan hukum, kewenangan dari Notaris tersebut meliputi:⁴⁶

⁴⁵ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁴⁶ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Notaris berwenang pula:
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
 - b) Membubuhkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dalam buku khusus
 - c) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan, berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
 - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
 - g) Membuat akta risalah lelang.

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus mematuhi segala kewajiban yang dimilikinya. Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris. Jika kewajiban tersebut tidak dilakukan atau dilanggar, maka Notaris akan dikenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukannya. Kewajiban Notaris yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris adalah sebagai berikut :⁴⁷

⁴⁷ Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Pusat Daftar Wasiat pada Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- l) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- n) Menerima magang calon Notaris.

Adapun kewajiban bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya yang diatur dalam Kode Etik Notaris, yaitu sebagai berikut:⁴⁸

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;

⁴⁸ Pasal 3 Kode Etik Notaris

9. Memasang 1(satu) papan nama di depan/dilingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat:
 - a. nama lengkap dan gelar yang sah;
 - b. tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
 - c. tempat kedudukan;
 - d. alamat kantor dan nomor telepon/faxDasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud;
10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan;
11. Menghormati, mematuhi, melaksanakan Peraturan-peraturan dan Keputusan-keputusan Perkumpulan;
12. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib;
13. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
14. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan Perkumpulan;
15. Menjalankan jabatan Notaris dikantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu;
16. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
17. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;

18. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

Selain kewajiban, terdapat pula larangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya, yaitu:⁴⁹

- 1) Notaris dilarang:
 - a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c. merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
 - e. merangkap jabatan sebagai advokat;
 - f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
 - h. menjadi Notaris Pengganti; atau
 - i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Adapun larangan bagi Notaris yang diatur dalam Kode Etik Notaris, yaitu:⁵⁰

Notaris maupun orang lain(selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) dilarang:

1. Mempunyai lebih dari 1(satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;

⁴⁹ Pasal 17 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁵⁰ Pasal 4 Kode Etik Notaris

2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk:
 - a. iklan;
 - b. ucapan selamat;
 - c. ucapan belasungkawa;
 - d. ucapan terima kasih;
 - e. kegiatan pemasaran;
 - f. kegiatan sponsor, baik dalam bidang social, keagamaan, maupun olahraga.
4. Bekerja sama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari dan mendapatkan klien
5. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya;
9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris;
10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan;
11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan, termasuk menerima pekerjaan dari karyawan kantor Notaris lain;

12. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
13. Tidak melakukan Kewajiban dan melakukan Pelanggaran terhadap Larangan sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial;
14. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;
15. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
16. Membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh Dewan Kehormatan;
17. Mengikuti pelelangan untuk mendapatkan pekerjaan/pembuatan akta.

B. Akta Notaris Sebagai Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Akta otentik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *authentieke akte van*, diatur di dalam

Pasal 1868 KUHPerdara dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya, juga tercantum dalam kamus, baik kamus hukum maupun kamus bahasa Indonesia.⁵¹

Pasal 1868 KUHPerdara menentukan:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak ditemukan pengertian akta autentik, yang ada yaitu pengertian akta notaris, akta notaris yang selanjutnya disebut Akta, adalah:⁵²

“Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”

Pengertian akta autentik juga tercantum di dalam *Black Law Dictionary*. Akta autentik atau *acte authentique* adalah:⁵³

“A deed executed with certain prescribed formalities, in the presence of notary, mayor, greffer, or functionary qualified to act in the place in the which it is drawn up”

Artinya yaitu sebuah akta notaris yang dibuat dengan formalitas yang telah ditentukan, di hadapan Notaris, walikota, panitera, atau pejabat yang memenuhi syarat untuk itu dan bertindak di tempat di mana akta itu dibuat.

⁵¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Cetakan. Kedua, (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm. 17

⁵² Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁵³ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 19

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.⁵⁴

2. Jenis-Jenis Akta Otentik

Pada dasarnya, akta dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Akta di bawah tangan; dan
- 2) Akta Otentik

Akta di bawah tangan, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *deed under the hand*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *akte onder the hand* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan seorang pejabat. Akta ini dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:⁵⁵

- a) Akta dibawah tangan di mana para pihak menandatangani kontrak itu di atas materai(tanpa keterlibatan pejabat umum);
- b) Akta di bawah tangan yang didaftar(*waarmerken*) oleh notaris/pejabat yang berwenang;
- c) Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris/pejabat yang berwenang.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, istilah yang digunakan untuk akta di bawah tangan yang dilegalisasi adalah akta dibawah tangan yang disahkan, sementara itu, istilah akta dibawah tangan yang didaftar(*warmerken*) adalah dibukukan. Akta di bawah tangan yang disahkan

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 20

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 24

merupakan akta yang harus ditandatangani dan disahkan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna dilakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan adalah:⁵⁶

1. Notaris menjamin bahwa benar orang yang tercantum namanya dalam kontrak adalah orang yang menandatangani kontrak;
2. Notaris menjamin bahwa tanggal tanda tangan tersebut dilakukan pada tanggal disebutkan dalam kontrak.

Akta dibawah tangan yang dibukukan(*gewarmerken*) merupakan akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebut dalam akta oleh para pihak, dan tandatangan tersebut bukan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna akta di bawah tangan yang dibukukan adalah:⁵⁷

1. Bahwa yang dijamin oleh notaris adalah bahwa akta tersebut memang benar telah ada pada hari; dan
2. Tanggal dilakukan pendaftaran/pembukuan oleh notaris.

Akta autentik dibagi menjadi dua jenis, yaitu:⁵⁸

1. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat; dan
2. Akta autentik yang dibuat oleh para pihak.

Akta autentik dibuat oleh pejabat merupakan akta yang telah dibuat oleh pejabat(dalam jabatannya), atas segala apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan. Akta pejabat tidak termasuk dalam pengertian kontrak karena akta ini merupakan pernyataan sepihak dari pejabat. Contohnya, seperti akta perkawinan, akta lelang, dan lain-lain. Akta autentik yang dibuat para pihak merupakan akta autentik yang dibuat para pihak

⁵⁶ Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak&Memorandum of Understanding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 46

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Salim HS, *Teknik Pembuatan...., Op. Cit*, hlm. 25

dan dinyatakan di depan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, PPAT dan lainnya.⁵⁹ Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, perbedaan dari kedua akta itu adalah:⁶⁰

1. Akta *relaas* dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan tersebut
2. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta *relaas*, pejabat pembuat itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu
3. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta *relaas* tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta *relaas* berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri
5. Kebenaran dari isi akta *relaas* tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris⁶¹. Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber untuk otensitas akta Notaris

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, Ctk. Pertama, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hlm. 43

⁶¹ Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:⁶²

- a) Akta itu harus dibuat oleh(*door*) atau di hadapan(*ten overstaan*) seorang Pejabat umum.

Akta yang dibuat oleh(*door*) Notaris dalam praktek Notaris disebut *Akta Relaa*s atau *Akta Berita Acara* yang berisi uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan(*ten overstaan*) Notaris, dalam praktek Notaris disebut *Akta Pihak*, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak(*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran

⁶² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Ctk. Ketiga, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 10

atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.

b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang Setelah lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris, keberadaan akta Notaris mendapat pengukuhan karena bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dalam hal ini ditentukan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu.⁶³

(1) Setiap akta Notaris terdiri atas:

- a. awal akta atau kepala akta;
- b. badan akta; dan
- c. akhir atau penutup akta.

(2) Awal akta atau kepala akta memuat:

- a. judul akta;
- b. nomor akta;
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

(3) Badan akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

⁶³ *Ibid*, hlm. 12

(4) Akhir atau penutup akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

(5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

- c) Pejabat umum oleh – atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Wewenang Notaris meliputi 4(empat) hal, yaitu:

- a. *Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu;*

Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang ini merupakan suatu

batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut.⁶⁴

b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang(-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang(-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.⁶⁵

Mengenai orang dan untuk siapa akta dibuat, harus ada keterkaitan yang jelas, misalnya jika akan dibuat akta pengikatan jual beli yang diikuti dengan akta kuasa untuk menjual, bahwa pihak yang akan menjual mempunyai wewenang untuk menjualnya kepada siapapun. Untuk mengetahui ada keterkaitan semacam itu, sudah tentu Notaris akan melihat

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 13

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 14

(asli) surat dan meminta *fotocopy* atas identitas dan bukti kepemilikannya.⁶⁶

c. *Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat*

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) UUJN). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi, misalnya Notaris berkedudukan di Kota Surabaya, maka dapat membuat akta di kabupaten atau kota lain dalam wilayah provinsi Jawa Timur. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan:⁶⁷

- a) Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta itu dibuat. Contoh, Notaris yang berkedudukan di Surabaya, akan membuat akta di Mojokerto, maka Notaris yang bersangkutan harus membuat dan menyelesaikan akta tersebut di Mojokerto
- b) Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota/kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 15

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 16

- c) Menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu provinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau tidak terus menerus(Pasal 19 ayat (2) UUJN)

Ketentuan tersebut dalam praktek memberikan peluang kepada Notaris untuk merambah dan melintasi batas tempat kedudukan dalam pembuatan akta, meskipun bukan suatu hal yang dilarang untuk dilakukan, karena yang dilarang menjalankan tugas jabatannya diluar wilayah jabatannya atau di luar provinsi(Pasal 17 huruf a UUJN), tapi hal tersebut dapat dilakukan dalam keadaan tertentu saja, yaitu jika dikabupaten atau kota tersebut tidak ada Notaris.⁶⁸

- d. *Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu*
Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti(Pasal 1 angka 3 UUJN).

Seorang Notaris dapat mengangkat seorang Notaris pengganti dengan ketentuan tidak kehilangan kewenangannya dalam menjalankan tugas jabatannya, dengan demikian dapat menyerahkan kewenangannya kepada Notaris pengganti, sehingga yang dapat mengangkat Notaris pengganti yaitu Notaris yang cuti, sakit atau berhalangan sementara, yang setelah cuti

⁶⁸ *Ibid.*

habis protokolnya dapat diserahkan kembali kepada Notaris yang digantikannya, sementara tugas jabatan Notaris dapat dilakukan oleh Pejabat Sementara Notaris hanya dapat dilakukan untuk Notaris yang kehilangan kewenangannya dengan alasan:⁶⁹

- a. Meninggal dunia
- b. Telah berakhir masa jabatannya
- c. Minta sendiri
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3(tiga) tahun
- e. Pindah wilayah jabatan

Untuk Notaris pengganti khusus berwenang untuk membuat akta tertentu saja yang disebutkan dalam surat pengangkatannya, dengan alasan Notaris yang berada di kabupaten atau kota yang bersangkutan hanya terdapat seorang Notaris, dan dengan alasan sebagaimana tersebut dalam UUJN tidak boleh membuat akta yang dimaksud. Ketidakbolehan tersebut dapat didasarkan kepada ketentuan pasal 52 UUJN.

- e. Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti:⁷⁰
 - a. Tulisan;
 - b. Saksi-saksi;

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 17

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 6

- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah

Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.⁷¹ Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian materil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini:⁷²

1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta autentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum(notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 29

2) Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu;
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu;
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir; dan
- d. Kebenaran tempat dimana akta itu dibuat.

3) Kekuatan Pembuktian Materil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871 dan Pasal 1875 KUHPdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas serta tanggal dibuatnya akta.

3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kepemilikan atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup penting dalam kehidupan manusia. Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara salah satunya dapat diperoleh melalui proses jual beli

tanah. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁷³ Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.⁷⁴

Tanah sebagai obyek transaksi dapat dibagi menjadi dua, yaitu tanah yang belum bersertifikat dan tanah yang sudah bersertifikat. Mengenai hak atas tanah yang belum bersertifikat/ penguasaannya hanya berdasarkan pada pipil/Surat Pengakuan Pajak Terutang (selanjutnya disebut SPPT), maka harus ditempuh jalan pengajuan hak milik atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan setempat sesuai dengan prosedurnya agar dapat diterbitkannya surat pernyataan hak atas tanah sebagai dasar kepemilikan seseorang/ subjek hukum atas suatu hak tanah.⁷⁵

⁷³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.1

⁷⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 29.

⁷⁵ <https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1492461003-4-bab%201%20up.pdf>, diakses pada tanggal 18 Juni 2021 pukul 00.23 WIB

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) disebut dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT dilakukan agar terpenuhinya syarat terang dan tunai, karena akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut adalah bukti bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan nyata dan dengan berdasarkan kesepakatan serta itikad baik para pihak dan pembayarannya harganya telah dilakukan secara lunas /tunai sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut dapat terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:⁷⁶

- Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;

⁷⁶ <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865/33022>, diakses pada tanggal 13 Juli 2021 pukul 23.25 WIB

- Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
- Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Suatu PPJB mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, yaitu sepakat para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena Notaris akan membuat akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam PPJB yang dibuat Notaris disepakati bahwa pihak penjual dan pembeli memperjanjikan bahwa peralihan hak atas tanah terjadi setelah pelunasan transaksi dan terbitnya sertifikat tanah yang pengurusannya dilakukan oleh pihak penjual.

4. Kuasa Menjual

Pada praktiknya, pemberian kuasa jual dapat ditemukan dalam kaitannya dengan pembuatan PPJB dimana pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli, tetapi jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan.⁷⁷ Di dalam praktek Notaris, pemberian kuasa dapat dicantumkan dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau dalam bentuk surat kuasa tambahan yang terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut Kuasa Untuk Menjual. Kuasa menjual harus sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi di hadapan Notaris. Surat kuasa adalah surat pemberian kuasa atau wewenang terhadap seseorang yang dapat dipercaya agar yang bersangkutan dapat bertindak mewakili orang memberi kuasa karena orang yang memberi kuasa karena tidak dapat melaksanakan sendiri.

Pemberian kuasa jual harus memperhatikan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUHPerdata yang mengatur bahwa “Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”, maka kuasa menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum melainkan harus diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Pengertian khusus dan kata-

⁷⁷ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015), hlm.118.

kata tegas di sini tidak hanya menyangkut hak untuk menjual suatu obyek tanah/bangunan atas nama penjual, melainkan juga menyangkut siapa pembelinya dan berapa harga yang disepakati, kesemuanya harus dituangkan dalam akta kuasa menjual.⁷⁸

Adanya Akta Kuasa Menjual menjadikan seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa. Berikut ini beberapa alasan penggunaan surat kuasa untuk menjual:⁷⁹

- 1) Pelaksanaan jual beli terjadi di luar kota atau salah satu pihak tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
- 2) Pihak pembeli telah membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati secara bersama-sama, tetapi jual belinya belum dilaksanakan.
- 3) Penjual sebagai pemberi kuasa, merupakan salah satu ahli waris dari orang lain yang mana orang tersebut tidak berada di tempat objek jual beli berada.
- 4) Tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh Makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.
- 5) Penjual selaku pemberi kuasa mempunyai hutang piutang dengan orang yang menerima kuasa (penerima kuasa).

⁷⁸ <http://notaris-bhakti-simamora.blogspot.com/2017/03/akta-kuasa-menjual-tanah-dan-bangunan.html>, diakses pada tanggal 14 Juli 2021 pukul 06.23 WIB

⁷⁹ <https://trijurnal.llemlit.trisakti.ac.id/refor/article/viewFile/8852/6226>, diakses pada tanggal 14 Juli pukul 03.09 WIB

Sebelum akta kuasa untuk menjual dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, maka harus memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta kuasa menjual yaitu:⁸⁰

- a. Pencantuman identitas dari pemberi kuasa dan penerima kuasa.
- b. Pemberi kuasa dan penerima kuasa harus hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta kuasa menjual.
- c. Para pihak menunjukkan hak atas tanah apabila tanah tersebut telah memiliki sertifikat.
- d. Menunjukkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa.
- e. Memuat obyek dari kuasa tersebut, yaitu Nomor Sertipikat Hak Atas Tanah dan Uraian Surat Ukur (terdiri dari letak, luas, dan batas tanah).

C. Pemalsuan Akta Otentik

Pemalsuan berasal dari kata palsu yang berarti “tidak tulen, tidak sah, tiruan, gadungan, curang, tidak jujur dan sumbang”, sedangkan pemalsuan diartikan sebagai proses, cara, perbuatan memalsu.⁸¹ Palsu menandakan suatu barang tidak asli, sedangkan pemalsuan adalah proses pembuatan sesuatu barang yang palsu. Sehingga dengan demikian dari kata pemalsuan ada terdapat pelaku, ada barang yang dipalsukan dan ada tujuan pemalsuan.⁸² Pemalsuan merupakan kejahatan yang didalamnya mengandung unsur keadaan ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu (objek), yang

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ <https://kbbi.web.id/palsu>, diakses pada tanggal 24 Maret 2021 pukul 23.49 WIB.

⁸² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PN. Balai Pustaka, 1989), hlm. 817.

sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.⁸³

Secara umum kejahatan mengenai pemalsuan dapat kita temukan dalam Buku II KUHP yang dapat dikelompokkan menjadi empat golongan, yaitu:

1. Kejahatan sumpah palsu(Bab IX KUHP)
2. Kejahatan pemalsuan uang(Bab X KUHP)
3. Kejahatan pemalsuan materai dan merek(Bab XI KUHP)
4. Kejahatan pemalsuan surat(Bab XII KUHP).

Adapun yang terkait dengan pemalsuan akta otentik ialah pemalsuan surat(*valschheid in geschriften*) yang diatur dalam Bab XII Buku Kedua KUHP, dari Pasal 263 s/d Pasal 276, yang bentuk-bentuknya adalah:⁸⁴

1. Pemalsuan surat dalam bentuk standar atau bentuk pokok(*eenvoudige valsschheid in geschriften*), yang juga disebut sebagai pemalsuan surat pada umumnya(Pasal 263).
2. Pemalsuan surat yang diperberat(*gequalificeerde valshheids in geschriften*)(Pasal 264).
3. Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik(Pasal 266).
4. Pemalsuan surat keterangan dokter(Pasal 267 dan 268).
5. Pemalsuan surat-surat tertentu(Pasal 269,270, dan 271).
6. Pemalsuan surat keterangan pejabat tentang hak milik(Pasal 274).
7. Menyimpan bahan atau benda untuk pemalsuan surat(Pasal 275).

⁸³ Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.3.

⁸⁴ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 136

Pasal 272 dan 273 telah dicabut melalui Stb. 1926 No. 359 jo 429. Sementara Pasal 276 tidak memuat rumusan tindak pidana, melainkan tentang ketentuan dapatnya dijatuhkan pidana tambahan terhadap si pembuat yang melakukan pemalsuan surat dalam Pasal 263 sampai dengan 268, berupa pencabutan hak-hak tertentu berdasarkan Pasal 35 No. 1-4.⁸⁵

Mengenai pemalsuan akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 264 KUHP. Pasal 264 merumuskan sebagai berikut:⁸⁶

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
 1. Akta-akta autentik;
 2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barangsiapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Apa yang dimaksud dengan istilah “pemalsuan” dalam permulaan kalimat rumusan ayat (1) adalah tindak pidana pemalsuan pada umumnya atau bentuk standar dalam Pasal 263 ayat (1). Pasal 264 merupakan *lex specialis* dari pemalsuan Pasal 263, istilah pemalsuan dalam Pasal 264 ayat (1) tersebut mengandung unsur-unsur yang sama dengan Pasal 263 ayat (1). Sementara dasar pemberatan pidananya diletakkan pada jenis-jenis surat, yang menurut sifatnya mengandung alasan pemberatan.⁸⁷ Oleh karena itu, unsur-unsur pemalsuan yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan (2) perlu diuraikan terlebih dahulu. Pasal 263 merumuskan sebagai berikut:

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan unsur perbuatannya, pemalsuan surat ayat (1) disebut dengan membuat surat palsu dan memalsu surat. Apabila rumusan ayat (1) dirinci, maka dapat diketahui unsur-unsurnya sebagai berikut.⁸⁸

Unsur-unsur yang objektif:

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 163

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 137

- a. Perbuatannya: 1) *membuat palsu*;
2) *memalsu*;
- b. Objeknya : 1) *surat yang dapat menimbulkan suatu hak*;
2) *surat yang menimbulkan suatu perikatan*;
3) *surat yang menimbulkan suatu pembebasan hutang*;
4) *surat yang diperuntukkan sebagai bukti daripada suatu hal*;
- c. *Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian*;

Unsur-unsur subjektif :

- d. Kesalahan : *dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu*.
- a) Perbuatan *membuat palsu*(*valscheljik opmaaken*) dan perbuatan *memalsu*(*vervalschen*)

Pengertian membuat surat palsu adalah membuat surat(yang sebelumnya tidak ada surat) yang isi seluruhnya atau pada bagian-bagian tertentu tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Surat yang dihasilkan oleh perbuatan ini disebut dengan “surat palsu” atau “surat yang tidak asli”. Palsu sebagian isinya juga termasuk pengertian membuat surat palsu, asalkan tidak benarnya tersebut dapat menimbulkan kerugian apabila surat yang demikian itu digunakan. Jadi potensialnya timbul kerugian dari penggunaan sebuah surat yang isinya palsu atau dipalsu itu harus ada hubungannya dengan bagian isi yang palsu tersebut, tidak perlu pada keseluruhan isi surat. Potensialnya kerugian itu harus diakibatkan oleh isi yang tidak benar dari surat itu. Membuat sebuah surat yang isi seluruhnya atau isi pada bagian tertentu yang bertentangan dengan

kebenaran atau palsu disebut dengan pemalsuan intelektual(*intelectueele valscheids*). Pemalsuan intelektual adalah pemalsuan terhadap isi suratnya.⁸⁹

Selain itu terdapat surat palsu yang dibuat oleh seseorang yang mengatasnamakan(seolah-olah) surat itu dibuat oleh seseorang tertentu, bukan menggunakan nama sebenarnya si pembuat surat itu sendiri. Pemalsuan semacam ini disebut dengan “pemalsuan materiil”(*materiele valscheid*). Palsunya surat bukan terletak pada isi surat tetapi pada nama orang(termasuk juga tanda tangan) si pembuat surat yang seolah-olah dibuat oleh orang yang nama sebenarnya di dalam surat. Pemalsuan surat mengenai nama dan tanda tangannya ini ada dua macam :⁹⁰

- *Pertama*, membuat dengan meniru tanda tangan seseorang yang sesungguhnya tidak ada orang yang mempunyai nama tersebut, atau tidak diketahui siapa orangnya. Nama orang ini dibuat fiktif atau dikarang-karang saja
- *Kedua*, membuat surat dengan menggunakan nama orang lain yang dikenal – tanpa sepengetahuan atau persetujuan si pemilik nama tersebut. Kemudian si pembuat surat membubuhkan tanda tangan orang itu dengan meniru atau seolah-olah tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan orang yang namanya dicantumkan dalam surat itu.

Sedangkan perbuatan memalsu(*vervalschen, vervalsen*) surat adalah perbuatan mengubah dengan cara apa pun oleh orang yang tidak berhak terhadap sebuah surat

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 138

⁹⁰ *Ibid*, hlm. 139

yang menyebabkan sebagian atau seluruh isi surat itu menjadi lain/berbeda dari surat semula atau surat aslinya. Tidak penting apakah dengan perubahan itu lalu isinya menjadi benar atau tidak. Bila perbuatan mengubah itu dilakukan oleh orang yang tidak berhak, perbuatan memalsu suratpun telah terjadi. Orang yang tidak berhak itu adalah setiap orang selain si pembuat surat pertama yang diubah tadi.⁹¹

Perbedaan membuat surat palsu dengan memalsu surat terletak pada keberadaan/timbulnya surat yang isinya tidak benar. Untuk surat yang pertama, sejak dilahirkan surat isi – isinya sebagian atau seluruhnya sudah palsu atau tidak benar. Sementara surat yang kedua, harus ada surat yang benar terlebih dahulu, baru terhadap surat yang benar itu dilakukan perbuatan memalsu. Palsunya surat tersebut adalah bukan pada saat lahirnya (surat yang tidak dipalsu), melainkan pada saat isi surat itu dipalsu. Perbedaan lain adalah mengenai istilah yang digunakan, ialah kalau surat yang dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu, surat itu disebut dengan surat palsu atau surat tidak asli. Sedangkan surat yang dihasilkan oleh perbuatan memalsu surat disebut dengan surat yang dipalsu. Sedangkan persamaannya yaitu sama halnya dengan membuat surat palsu, memalsu surat dapat pula terjadi selain terhadap isi/bunyi surat juga dapat dilakukan terhadap tanda tangan atau nama orang yang tanda tangannya tercantum dalam surat itu.⁹²

⁹¹ *Ibid*, hlm. 143

⁹² *Ibid*, hlm. 144

b) Objek : *Surat yang dapat menimbulkan suatu hak; yang menimbulkan suatu perikatan; yang menimbulkan suatu pembebasan hutang; yang diperuntukkan sebagai bukti dari suatu hal*

Dari sudut objek tindak pidana, pemalsuan surat ini hanya dapat dilakukan terhadap empat macam surat saja, empat macam surat tersebut ditentukan dari sudut isinya surat.

1) *Surat yang dapat menimbulkan suatu hak*

Dari unsur/frasa "surat yang dapat menimbulkan suatu hak" dapat memberi arti atau kesan, bahwa suratlah yang melahirkan suatu hak tersebut. Sebenarnya bukan suratnya *an sich* yang melahirkan hak. Surat tidak melahirkan suatu hak, karena yang melahirkan hak itu adalah suatu perjanjian/perikatan antara dua pihak yang termuat dalam surat tersebut, atau perjanjian yang menjadi isinya surat. Surat yang berisi suatu perikatan pada dasarnya adalah berupa surat yang karena perjanjian yang tertulis dalam surat itu – melahirkan hak tertentu. Hak dapat lahir dari perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan sebagainya yang dituliskan dalam sebuah surat. Meskipun demikian, ada surat-surat tertentu yang disebut "surat formal" yang keberadaannya melahirkan suatu hak tertentu. Surat macam itu misalnya cek, bilyet giro, wesel, surat izin mengemudi, ijazah dan sebagainya. Orang yang namanya tersebut dalam surat itu atau orang yang memegangnya melekat suatu hak tertentu dalam surat itu. Misalnya, selebar ijazah melahirkan hak bagi orang yang memiliki nama yang tertulis dalam ijazah tersebut untuk menggunakan gelar akademik atau hak

sebagai lulusan dari suatu tingkat pendidikan tertentu. Demikian juga sebuah “cek atas unjuk”(aan toonder) melahirkan hak memiliki sejumlah uang yang tertulis di atas cek tersebut.⁹³

2) *Surat yang menimbulkan suatu perikatan*

Perikatan yang dimaksud dalam Pasal 263 ayat (1) adalah semua bentuk perikatan yang ada dalam hukum perikatan, baik perikatan yang lahir karena perjanjian maupun perikatan yang lahir karena undang-undang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.⁹⁴

3) *Surat yang membebaskan hutang*

Membebaskan hutang menghapuskan kewajiban hukum untuk membayar/menyerahkan sejumlah uang. Jadi hutang tidak selamanya harus diartikan sebagai perbuatan hukum hutang-piutang(objeknya uang). Pada umumnya orang menganggap bahwa suatu kuitansi adalah surat yang membebaskan suatu hutang. Sebenarnya suatu kuitansi tidak selamanya melahirkan pembebasan hutang, karena kuitansi adalah sebuah surat yang membuktikan seseorang membayar/menyerahkan sejumlah uang. Sementara penyerahan sejumlah uang pada pihak lain mempunyai kausa yang tidak selamanya untuk membayar suatu hutang. Kausa penyerahan uang pada pihak lain, bisa saja dalam rangka untuk memberikan hutang dan bukan untuk

⁹³ *Ibid*, hlm. 145

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 146

membebaskan hutang. Misalnya membayar harga barang yang dibeli, memberikan pinjaman uang dan lain-lain.⁹⁵

4) *Surat yang diperuntukkan bukti mengenai suatu hal*

Ada dua hal yang penting untuk dibicarakan dalam objek surat yang keempat ini, yaitu:

- *Pertama*, pengertian mengenai diperuntukkan sebagai bukti

Arti bukti adalah bahwa surat itu mempunyai nilai pembuktian atau kekuatan pembuktian (*bewijskracht*). Sebuah surat yang demikian itu karena sifatnya mempunyai nilai pembuktian mengenai isinya. Siapa yang menentukan adanya nilai pembuktian mengenai sesuatu hal dalam surat itu? Undang-undang atau kekuasaan tata usaha negara (*administratief gezag*).

Kekuatan bukti atas sebuah surat oleh undang-undang, misalnya terhadap akta autentik. Bahwa akta autentik bagi para pihaknya beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka merupakan bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.⁹⁶

Surat yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti ini misalnya surat nikah, akta kelahiran, vonis hakim, sertifikat hak atas tanah. Sedangkan kekuatan pembuktian atas surat-surat oleh kekuasaan tata usaha negara, misalnya buku kas, rekening koran atau rekening giro

⁹⁵ *Ibid*, hlm. 147

⁹⁶ Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dalam suatu bank, surat kelakuan baik, KTP, surat angkutan, faktur dan lain sebagainya.

Oleh karenanya terdapatnya perkataan “diperuntukkan” dalam kalimat “diperuntukkan sebagai bukti mengenai sesuatu hal”, maka surat tersebut sengaja dibuat/diterbitkan untuk membuktikan tentang kebenaran mengenai “sesuatu hal” – isinya tersebut.⁹⁷

- *Kedua*, pengertian mengenai “sesuatu hal”

“Sesuatu hal” berasal dari perkataan “*eenig feit*” dalam anak kalimat “*of dat bested is om tot bewijs van eenig feit te dienen*”. Untuk unsur atau istilah/frasa asli bahasa Belanda “*eenig feit*” telah diterjemahkan setidaknya-tidaknya ke dalam 5(lima) istilah/kata, ialah : suatu hal, suatu kejadian, suatu tindakan, suatu perbuatan, dan suatu peristiwa. Bahwa dari sudut bahasa, istilah “*eenig feit*” lebih tepat diterjemahkan dengan “suatu perbuatan” atau lebih luas dengan istilah/kata “tindakan” atau kejadian, atau peristiwa dan bukanlah dengan “sesuatu hal” karena istilah “sesuatu hal” mengandung arti yang terlampau luas, yang dapat mengaburkan arti yang sesungguhnya dari unsur/istilah “*eenig feit*” itu sendiri.

- c) *Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian*

⁹⁷ Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Op. Cit*, hlm. 148

Tidak ada ukuran tertentu untuk menentukan adanya kemungkinan kerugian jika surat palsu atau surat yang dipalsu tersebut digunakan. Akibat timbulnya kerugian tersebut dapat dipikirkan oleh semua orang, ialah bila surat semacam itu digunakan maka dapat (potensial) menimbulkan kerugian. Bagi siapa yang menderita kerugian, tidak harus ditentukan orangnya, kerugian itu bagi siapa saja atau bagi kepentingan umum. Kerugian yang mungkin timbul akibat dari penggunaan surat palsu atau surat yang dipalsu tidak harus berupa kerugian yang dapat diukur atau dinilai dengan uang atau kerugian materiil, tetapi juga kerugian yang bersifat immaterial atau kerugian idiil. Kerugian immaterial misalnya, pemakaian akta notaris palsu dapat menimbulkan kerugian berupa “berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap kebenaran akta-akta yang dibuat oleh notaris”.⁹⁸

- d) Kesalahan : *Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu*

Unsur kesalahan dalam tindak pidana membuat surat palsu atau memalsu surat tersebut, adalah berupa kesengajaan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*), atau kesengajaan dalam arti sempit. Maksud si pembuat membuat surat palsu atau memalsu surat tersebut ditujukan untuk digunakan olehnya sendiri atau digunakan oleh orang lain. Sementara perbuatan menggunakan surat itu tidak perlu sudah diwujudkan. Sebab unsur maksud hanya ada dalam batin atau sikap batin si pembuat, yang harus sudah terbentuk sebelum melakukan perbuatan (*in casu*

⁹⁸ *Ibid*, hlm. 152-153

membuat palsu dan memalsu). Sikap batin ini harus dibuktikan, bukan penggunaannya yang harus dibuktikan. Oleh karena “maksud” itu adalah bagian dari kesengajaan(*opzettelijk*) maka dalam hal membuktikan unsur maksud juga perlu memerhatikan tiga hal, yaitu :

1) Hubungan sengaja dengan unsur lain dalam rumusan tindak pidana

Mengenai hubungan sengaja dengan unsur lainnya ini terdapat keterangan yang terdapat dalam *Memorie van Toelichting*(MvT) WvS Nederland yang pada intinya adalah ada dua hal yang perlu diturut dalam membuktikan unsur sengaja dalam rumusan tindak pidana, yaitu :

- *Pertama*, tentang arti sengaja sebagai kehendak dan pengetahuan. Artinya adalah sengaja melakukan suatu kejahatan adalah melakukan perbuatan yang dilarang dengan “dikehendaki” dan “diketahui”. Orang yang menghendaki dan mengetahui adalah si pembuat tindak pidana. Si pembuat menghendaki untuk mewujudkan tindak pidana, menghendaki perbuatan dan unsur-unsur lain, dan mengetahui semua unsur yang ada dalam tindak pidana.

Mengetahui mengandung arti memahami, menyadari, menginsyafi, dan mengerti.⁹⁹

- *Kedua*, kearah mana kehendak dan pengetahuan itu ditujukan, sama artinya dengan maksud. Kehendak dan pengetahuan tersebut ditujukan pada semua unsur yang letaknya sesudah kata sengaja dalam kalimat rumusan tindak

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 154-155

pidana. Kalau kita hubungkan pengertian sengaja dengan unsur maksud dalam Pasal 263 ayat (1), maka hubungan unsur maksud atau kehendak ini ditujukan pada kata/unsur ialah :¹⁰⁰

- *Pertama*, (untuk) memakai atau menyuruh orang memakai surat palsu atau surat yang dipalsu tersebut. Kehendak untuk memakai atau menyuruh orang memakai ini sudah harus terbentuk sebelum melakukan perbuatan membuat surat palsu atau memalsu surat tersebut;
- *Kedua*, seolah-olah isi surat itu benar(asli) atau tidak dipalsu. Perkataan seolah-olah dalam anak kalimat seolah-olah surat itu benar atau tidak dipalsu, juga diketahuinya. Terdapatnya pengetahuan mengenai isi surat itu palsu atau dipalsu tersebut, dibuktikan dari si pembuat sendiri yang membuat surat palsu atau memalsukan surat tersebut. Unsur “seolah-olah” isinya benar dan tidak dipalsu mengandung arti, yaitu :
 - Isi surat itu bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya
 - Adanya orang-orang yang (akan) menjadi terperdaya dengan digunakannya surat tersebut
 - Surat tersebut merupakan surat yang (dapat) digunakan untuk memerdaya orang atau orang-orang lain. Orang yang menganggap surat tersebut sebagai surat yang isinya benar atau

¹⁰⁰ *Ibid*, hlm. 155-156

tidak dipalsu, adalah terhadap siapa saja maksud surat itu dibuat dan digunakan.

2) Mengenai semua keadaan ketika perbuatan dilakukan

Baik keadaan mengenai perbuatan, objek perbuatan, maupun alat yang digunakan dalam melakukan perbuatan, semuanya harus diperhatikan. Kalau dihubungkan dengan tindak pidana Pasal 263 ayat (1), untuk membuktikan adanya maksud dari si pembuat membuat surat palsu atau memalsu surat untuk digunakan atau menyuruh orang lain menggunakan maka dapat dilihat misalnya tentang keadaan bagaimana cara membuat surat itu, bagaimana isinya, kejadian apa yang meliputi atau melatarbelakangi dibuatnya surat tersebut.¹⁰¹

3) Mengenai kemampuan dan keadaan jiwa pembuat ketika berbuat

Orang yang jiwanya normal saja yang dapat melakukan perbuatan dengan sengaja termasuk menghendaki sesuatu. Orang normal memiliki kehendak. Bebas pula dalam hal menentukan kehendak dan mewujudkan kehendak ke dalam perbuatan. Tetapi orang yang normal saja yang dapat mengerti tentang nilai perbuatan tersebut beserta akibatnya. Hukum menganggap selama tidak terbukti keadaan jiwa yang tidak normal, maka seseorang harus dianggap normal. Sebagai orang yang normal, pembuat mampu dalam menentukan kehendak. Dengan bebas pula dapat mewujudkan kehendak ke dalam perbuatan. Selama tidak ada indikasi keadaan ketidaknormalan jiwa si pembuat, maka selama itu pula ia mampu membentuk kehendaknya termasuk

¹⁰¹ *Ibid*, hlm. 157

membentuk kehendak dalam hal membuat surat untuk digunakannya surat yang dibuatnya tersebut.¹⁰²

Pasal 263 ayat (2) apabila diperinci maka dalam rumusan tersebut terdapat unsur-unsur sebagai berikut :¹⁰³

Unsur-unsur objektif :

- a. Perbuatannya : *memakai*;
- b. Objeknya : 1. *Surat palsu*; 2. *Surat yang dipalsu*;
- c. *Seolah-olah asli*;

Unsur subjektif :

- d. Kesalahan : *dengan sengaja*.
- a) *Perbuatan memakai*

Memakai dalam ayat (2) ini merupakan unsur perbuatan yang dilarang. Sebagai unsur perbuatan, maka untuk terjadinya tindak pidana ayat (2), memakai harus telah diwujudkan. Memakai surat adalah perbuatan memanfaatkan kegunaan surat sebagaimana maksud dibuatnya surat itu. Misalnya, menyerahkan, memperlihatkan atau menunjukkan, mengirimkan, membacakan, menjual, menjadikan jaminan, dan sebagainya. Wujud-wujud konkret perbuatan memakai

¹⁰² *Ibid*, hlm. 158

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 159

surat tersebut harus sudah terjadi/selesai agar tindak pidana memakai surat palsu atau dipalsu selesai sempurna.¹⁰⁴

b) *Surat palsu atau surat yang dipalsu*

Untuk dapat diterapkannya pasal 263 ayat (2) harus dapat dibuktikan bahwa surat yang digunakan adalah sebagai surat sebuah surat palsu atau surat yang dipalsu menurut ayat (1).

c) *Seolah-olah asli*

Frasa/unsur seolah-olah asli, menandakan bahwa surat yang digunakan itu bukanlah surat yang isinya benar. Tidak benarnya bisa oleh sebab isinya palsu atau isinya dipalsu dan tidak benarnya isi surat yang digunakan harus dibuktikan.¹⁰⁵

d) *Kesalahan : Dengan sengaja*

Jika merujuk pada keterangan yang terdapat dalam *Memorie van Toelichting*(MvT) WvS Nederland yang telah diuraikan sebelumnya, maka untuk membuktikan unsur sengaja dalam Pasal 263 ayat (2), yang harus dibuktikan adalah :¹⁰⁶

- Si pembuat menghendaki untuk memakai surat yang isinya palsu atau dipalsu;
- Si pembuat mengetahui bahwa pada surat itu sebagian atau seluruhnya isinya palsu atau dipalsu. Bahkan lebih khusus lagi, si pembuat juga harus mengerti pada bagian yang mana isi yang palsu atau dipalsu tersebut;

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 160

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 161

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 162

- Si pembuat mengetahui atau menyadari bahwa dengan pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian;
- Si pembuat memakai surat itu disadarinya seperti menggunakan surat asli atau menggunakan surat yang tidak dipalsu.

Setelah unsur-unsur dalam Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP diuraikan sebagaimana diatas, maka kemudian kita dapat masuk ke pembahasan mengenai Pasal 264 ayat (1) KUHP. Pasal 264 ayat (1) merumuskan sebagai berikut :

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap :
1. Akta-akta autentik;
 2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan, atau maskapai;
 4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

Pemalsuan surat dalam Pasal 264 merupakan *lex specialis* dari pemalsuan Pasal 263 ayat (1). Sebagai pemalsuan *lex specialis* terhadap kebenaran isi dari jenis surat-surat khusus, dalam Pasal 264 ayat (1) diberikan perlindungan hukum yang lebih kuat/tinggi daripada surat pada umumnya. Rationya ialah, bahwa nilai bahaya pemalsuan yang menyerang kepentingan hukum terhadap kebenaran isi dari surat-surat tersebut adalah lebih besar, karena terhadap isi dari surat-surat itu terkandung

kepercayaan masyarakat yang lebih besar/tinggi daripada surat-surat biasa. Pada surat-surat itu mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat lainnya. Tindak pidana pemalsuan dalam Pasal 264 ayat (1) harus dihubungkan dengan unsur-unsur pemalsuan dalam Pasal 263 ayat (1) maka pemalsuan surat dalam Pasal 264 ayat (1) terdapat unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰⁷

1. Unsur perbuatan dan unsur kesalahan Pasal 264 ayat (1) :
 - a. Perbuatan : *membuat surat palsu, atau memalsu;*
 - b. Kesalahan : *maksud untuk memakai atau menyuruh memakai;*
2. Unsur objeknya :
 - a. *Akta-akta autentik*
 - b. *Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara atau bagian negara, suatu lembaga umum;*
 - c. *Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan, atau maskapai;*
 - d. *Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;*
 - e. *Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.*

Sedangkan unsur-unsur tindak pidana memakai surat palsu atau dipalsu dalam Pasal 264 ayat (2) adalah :¹⁰⁸

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 164

¹⁰⁸ *Ibid*, hlm. 165

Unsur-unsur objektif :

1. Perbuatan : *memakai*
2. Objeknya : *surat-surat yang disebutkan dalam ayat (1)*
3. *Seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu*
4. *Pemakaian surat dapat menimbulkan kerugian;*

Unsur subjektif :

5. Kesalahan : *dengan sengaja.*

Model perumusan Pasal 264 adalah sama dengan perumusan Pasal 263. Mengenai unsur-unsur yang sama tidak perlu dibicarakan lagi. Perlu diterangkan hanya terhadap unsur-unsur objek surat dalam Pasal 264.

- a. Dari sudut pejabat – pembuatnya, ada dua jenis *akta autentik*, ialah :¹⁰⁹
 - *Pertama*, akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum (*Openbaar ambtenaar*). Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum inilah yang dimaksud akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Contohnya akta-akta yang dibuat oleh seorang Notaris atau akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - *Kedua*, akta autentik yang dibuat oleh pejabat lain atau pegawai-pegawai umum (*ambtenaren of personen*). Pejabat ini misalnya : Pejabat Pencatat Nikah di KUA atau pencatat nikah di Kantor Catatan Sipil, Panitera Pengadilan, Jurusita, termasuk Penyidik yang membuat BAP Penyidikan, Hakim yang membuat putusan atau penetapan.

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 166

- b. Mengenai *surat hutang negara*, termasuk didalamnya surat pinjaman obligasi yang dilakukan pemerintah. Surat hutang bagian negara ialah surat hutang atau pinjaman dari Pemerintah Daerah. Sedangkan surat hutang dari lembaga umum adalah surat-surat hutang seperti Perusahaan Daerah (misalnya Bank Pembangunan Daerah, Perusahaan Air Minum Daerah), maupun Perusahaan Negara seperti PLN, Pertamina, PT Kereta Api Indonesia (Pesero), dan lain-lain.
- c. *Surat sero* ialah surat tanda bukti sebagai pemegang saham atau tanda keikutsertaan dalam pemilikan suatu lembaga ekonomi, yang dalam Pasal 264 disebutkan seperti sebuah perkumpulan, yayasan, perseroan dan lain-lain.
- d. *Talon* adalah suatu lembaran yang melekat pada kupon sebagai akibat dari hutang negara. Kupon itu sebagai tanda bukti hak dalam pembagian keuntungan. Setelah kupon-kupon yang melekat pada talon itu habis dipakai, harus diserahkan kembali pada negara yang berhutang untuk mendapatkan kupon-kupon yang baru.¹¹⁰

D. Tanggung Jawab Notaris

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Berdasarkan kewenangan tersebut, maka memunculkan tanggung jawab bagi Notaris untuk melaksanakan tugas jabatannya

¹¹⁰ *Ibid*, hlm. 167

dengan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris mempunyai tanggung jawab tentang apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya. Menjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas orang-orang yang hadir, dibuat di didaerah tempat kedudukan notaris. Berdasarkan UUJN, ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris harus bertanggungjawab dengan cara dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana, kode etik jabatan notaris atau kombinasi sanksi.¹¹¹

1. Tanggung Jawab Administratif Notaris

Tanggungjawab Notaris akan muncul ketika kewajiban-kewajiban Notaris tidak diindahkan sebagaimana mestinya. Tanggung jawab Notaris dapat dilihat dari UUJN yang secara eksplisit menyebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa notaris(notaris pengganti, pejabat sementara notaris) bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.¹¹² Notaris juga diatur agar dalam menjalankan profesinya selalu terkontrol dengan formalitas yang telah digariskan. Artinya tuntutan profesi notaris lebih merujuk kepada bentuk dari akta yang dihasilkan bukan substansi (materi) akta. Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan akan adanya akta notaris yang tendensius. Maksudnya adalah dalam

¹¹¹ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 51

¹¹² Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit*, hlm. 44

pembuatan akta keterlibatan notaris tidak sekedar legalisasi suatu akta namun menyangkut substansi akta. Hal ini bisa terjadi ketika notaris sebagai pihak yang semestinya netral melakukan hal-hal tertentu yang menyebabkan salah satu pihak diuntungkan dan di satu sisi merugikan pihak lainnya dengan akta notarial tersebut. Ketidaknetralan notaris dalam membuat suatu akta ini dapat menjadikan notaris dikenai tanggungjawab atas materi akta yang dibuatnya. Perbuatan notaris yang demikian melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyatakan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.¹¹³ Menuntut pertanggungjawaban notaris, dilakukan dengan cara menjatuhkan atau memberikan notaris sanksi administratif untuk mempertanggungjawabkan pelanggaran yang telah dilakukannya. Sanksi administratif adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.¹¹⁴ Menurut UUJN, sanksi administratif terdiri dari 5(lima) sanksi yaitu:¹¹⁵

1. Teguran lisan
2. Teguran tertulis
3. Pemberhentian sementara

¹¹³ *Ibid*, hlm. 47

¹¹⁴ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹¹⁵ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 62

4. Pemberhentian dengan hormat
5. Pemberhentian dengan tidak hormat

Penjatuhan sanksi-sanksi administratif dilakukan hanya apabila terbukti melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (1), Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l, Pasal 16 ayat (13), Pasal 17 ayat (1), Pasal 19 ayat (2), Pasal 32 ayat (1, 2, dan 3), Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 54 ayat (1) UUJN.¹¹⁶ Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap notaris yang melanggar ketentuan dalam pembuatan akta otentik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Semakin besar tingkat kesalahan yang dilakukan oleh notaris, maka semakin besar pula sanksi dan tanggungjawab yang harus dipenuhi. Pengenaan sanksi pemberhentian sementara (*schorsing*) demikian juga sanksi pemecatan (*anzetting*) maupun pemberhentian dengan tidak hormat terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam UUJN dilakukan secara bertahap dan berkesinambungan, namun dalam hal tertentu yaitu apabila Notaris melakukan pelanggaran yang berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat langsung dijatuhi sanksi administrative tanpa dilakukan secara berjenjang.¹¹⁷ Pertanggungjawaban kumulatif dapat dikenakan kepada notaris apabila dari kesalahan administrasi yang telah dilakukan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang menghadap. Dengan demikian, pertanggungjawaban kumulatif

¹¹⁶ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993) hlm.63.

¹¹⁷ Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

tersebut dapat berupa pertanggungjawaban administrasi (teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat) sekaligus juga diminta pertanggungjawaban perdata (ganti kerugian, bunga dan biaya lainnya).¹¹⁸

Pertanggungjawaban Notaris secara administrasi dapat dimintakan melalui lembaga/organisasi notaris, berbeda dengan pertanggungjawaban pidana dan perdata yang harus dilakukan melalui pengadilan. Prosedur penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara langsung oleh instansi yang berwenang dalam hal ini berarti Majelis Pengawas Notaris untuk menjatuhkan sanksi tersebut. Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.¹¹⁹ Majelis Pengawas melalui majelis pengawas daerah berwenang menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.¹²⁰ Berdasarkan laporan tersebut, Notaris dapat dikenakan sanksi teguran lisan atau tertulis oleh Majelis Pengawas Wilayah atas laporan dari Majelis Pengawas Daerah.¹²¹ Untuk sanksi pemberhentian sementara, dapat diberikan oleh Majelis Pengawas Pusat

¹¹⁸ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 63

¹¹⁹ Pasal 1 Angka 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹²⁰ Pasal 70 Huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹²¹ Pasal 73 Ayat (1) Huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

atas usulan Majelis Pengawas Wilayah.¹²² Sedangkan untuk pemberhentian dengan tidak hormat hanya dapat diberikan oleh Menteri atas usulan Majelis Pengawas Pusat.¹²³

2. Tanggung Jawab Perdata Notaris

Notaris sebagai pejabat umum(*openbaar ambtenaar*) berwenang membuat akta otentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan maka pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris di luar wewenang tersebut, dapat menggugat secara perdata ke pengadilan negeri atau pengadilan agama.

KUHPerdata mengatur tanggung jawab hukum secara perdata. Pertanggungjawaban itu muncul dari undang-undang(sebagai perbuatan melawan hukum) maupun dari perjanjian-perjanjian. Model tanggung jawab hukum yang muncul akibat perbuatan melawan hukum menurut KUH Perdata adalah :¹²⁴

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan(kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata

¹²² Pasal 77 Huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹²³ Pasal 77 Huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹²⁴ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 64

2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata
3. Tanggung jawab mutlak(tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUH Perdata

Perbuatan melawan hukum dapat terjadi karena kesengajaan dan karena kelalaian. Kesengajaan berarti seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan ini diniatkan untuk menimbulkan suatu akibat. Bila dikaitkan dengan profesi Notaris maka berdasarkan konstruksi yuridis perbuatan melawan hukum dapat dikatakan bahwa apabila Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang merugikan salah satu atau kedua belah pihak atau para pihak yang menghadap kepadanya di dalam pembuatan suatu akta dan hal tersebut benar-benar dapat diketahui bahwa perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan hukum maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban. Dengan kata lain dapat disimpulkan, kesengajaan dalam melakukan suatu perbuatan adalah ketika si pelaku menyadari sepenuhnya akan adanya akibat dari perbuatan tersebut.¹²⁵

Sedangkan kelalaian diartikan tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan. Kelalaian dalam melakukan suatu perbuatan adalah ketika seseorang tidak melakukan suatu perbuatan. Dengan sikap demikian pada hakikatnya dia telah melawan hukum, sebab semestinya ia harus berbuat dan

¹²⁵ *Ibid*, hlm. 71

melakukan suatu perbuatan. Seorang pelaku perbuatan melawan hukum (dengan unsur kelalaian), agar dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum, maka pada orang tersebut harus ada suatu kewajiban (*duty*), yakni kewajiban kehati-hatian yang merupakan untuk bertindak hati-hati (*duty of care*) terhadap orang lain, dan kewajiban kehati-hatian tersebut dilanggar, sehingga muncul perbuatan kelalaian tersebut. Sebagai contoh, para pihak yang menghadap notaris untuk membuat alat bukti, akan tetapi ada keterangan-keterangan yang tidak benar yang diterangkan oleh para pihak dan diketahui oleh notaris atau patut diduga oleh notaris keterangan tersebut tidak benar, akan tetapi notaris tersebut tidak memberikan masukan atau pemahaman kepada para pihak.¹²⁶

Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati, sebelum membuat akta, notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses

¹²⁶ *Ibid*, hlm. 72

terhadap peraturan perundang-undangan terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.¹²⁷

Penjatuhan sanksi-sanksi perdata dilakukan hanya apabila terbukti melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m, ayat (7) dan ayat (8), Pasal 41 yang menunjuk Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Pasal 44 ayat (1) sampai ayat (4), Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 50 ayat (1) sampai ayat (4) dan Pasal 51 ayat (2) yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.¹²⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2(dua) pendekatan sebagai berikut:¹²⁹

1. Ganti rugi umum

Adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkaitan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum. Tentang

¹²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit.*, hlm. 37

¹²⁸ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti1993)

¹²⁹ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*, hlm. 65

ganti rugi ini diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata.

2. Ganti rugi khusus

Adalah ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Bentuk dari ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:¹³⁰

1. Ganti rugi nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

2. Ganti rugi kompensasi

Merupakan ganti rugi yang berupa pembayaran kepada korban atas sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum, karena itu ganti rugi ini disebut ganti rugi *actual*.

3. Ganti rugi penghukuman'

¹³⁰ *Ibid*, hlm. 68

Merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku

3. Tanggung Jawab Pidana Notaris

Bentuk tanggung jawab seorang notaris dalam bidang hukum pidana sebagaimana praktek peradilan pada umumnya, meliputi 3(tiga) bentuk tanggung jawab, yaitu:¹³¹

1. Tanggung jawab selaku tersangka, terdakwa, dan terpidana
2. Tanggung jawab selaku saksi
3. Tanggung jawab sebagai tenaga ahli dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan di sidang pengadilan.

Perumusan tentang tanggung jawab pidana notaris yang melanggar peraturan perundang-undangan tidak di atur secara khusus di dalam UUJN, walaupun demikian bukan berarti notaris tidak dapat dijatuhi sanksi hukum pidana. Secara umum, terdapat beberapa tindak pidana yang sering dilakukan Notaris dalam menjalankan jabatannya, antara lain sebagai berikut:¹³²

1. Tindak pidana tentang pemalsuan surat sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 263 ayat (1), (2), Pasal 264, dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
2. Tindak pidana tentang penggelapan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

¹³¹ *Ibid*, hlm. 79

¹³² *Ibid*, hlm. 80

3. Tindak pidana tentang penipuan sebagaimana terdapat dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Pengkualifikasian tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti:¹³³

- a. kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap;
- b. pihak (siapa-orang) yang menghadap Notaris;
- c. tanda tangan yang menghadap;
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta; dan
- f. minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

Aspek-aspek tersebut jika terbukti dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi administratif atau perdata, di sisi lain aspek-aspek itu dijadikan dasar untuk memidanakan Notaris dengan dasar Notaris telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. Batasan-batasan yang dijadikan dasar untuk memidanakan Notaris tersebut merupakan aspek formal dari akta Notaris, dan seharusnya berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris.¹³⁴

Akta yang telah dibuat oleh Notaris apabila memuat unsur dalam tindak pidana, menimbulkan kerugian yang diderita bagi para pihak maupun pihak lain, serta berdasarkan bukti-bukti permulaan yang cukup, maka notaris patut diduga telah melakukan atau turut serta dalam melakukan atau membantu melakukan suatu

¹³³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata&Administratif.., Op. Cit*, hlm. 120

¹³⁴ *Ibid*, hlm. 121

tindak pidana berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan Pasal 15 UUJN. Mekanisme dalam memenuhi tanggung jawab pidana terhadap tindak pidana yang dilakukan notaris dalam jabatannya dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 66 UUJN. Selanjutnya berdasarkan Pasal 27 tentang syarat pemanggilan notaris sebagaimana dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris menyatakan bahwa Majelis Kehormatan Notaris memberi persetujuan kepada penyidik, penuntut umum, atau hakim untuk kepentingan proses peradilan dalam pemanggilan notaris, dilakukan dalam hal:¹³⁵

1. Adanya dugaan tindak pidana berkaitan dengan minuta aktadan/atau surat-surat notaris dalam penyimpanan notaris
2. Belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluwarsa dalam peraturan perundang-undangan di bidang hukum pidana
3. Adanya penyangkalan keabsahan tanda tangan dari salah satu pihak atau lebih
4. Adanya dugaan pengurangan atau penambahan atas minuta akta
5. Adanya dugaan notaris melakukan pemunduran tanggal(antidatum).

Memenuhi pertanggungjawaban notaris dapat saja dilakukan dengan memerhatikan batasan-batasan sebagai berikut:¹³⁶

1. Adanya tindakan hukum dari notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta perencanaan, bahwa akta yang dibuat

¹³⁵ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 81

¹³⁶ *Ibid*, hlm. 90

atau oleh di hadapan notaris secara bersama-sama(sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan tindak pidana

2. Adanya tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh notaris jika di ukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN
3. Tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai suatu tindakan notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Pertanggungjawaban pidana terhadap notaris dapat dimintakan jika ketiga syarat sebagaimana tersebut di atas terpenuhi secara kolektif, artinya di satu sisi notaris memenuhi unsur telah melakukan suatu pelanggaran terhadap KUHP dan di sisi lain notaris juga melakukan pelanggaran terhadap UUJN.

BAB III

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMALSUAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL

A. Tanggung Jawab Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual

Kronologi kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps adalah sebagai berikut :

Notaris IPH didatangi oleh I Made Kartika(yang telah Notaris kenal sebagai makelar tanah dan selanjutnya disebut IMK) yang meminta dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual. IMK hanya memperlihatkan foto copy dari Sertifikat Hak Milik Nomor 8842/Kelurahan Kuta atas nama Anak Agung Ketut Gede(selanjutnya disebut AAKG) seluas 680 m2 yang terletak di Kelurahan Kuta Kecamatan Kuta Kabupaten Badung dengan penjelasan aslinya masih dijadikan jaminan dan pihak penjual(AAKG) yang beralamat di Kuta sedang ada di Jakarta untuk berobat dan kemungkinan tidak akan pulang ke Bali. Harga jual beli tanah disepakati Rp. 6.800.000.000, namun untuk mengurangi beban pajak IMK meminta kepada Notaris IPH agar dalam Akta disebutkan harga jual beli tanah adalah Rp 4,750.000.000 dan meminta untuk dibuatkan kuitansi pembayaran harga tanah dilakukan sebanyak tiga kali. Notaris IPH pun menyetujui dan membuat kuitansi padahal Notaris tidak pernah melihat atau mengetahui cara pembayaran atas harga tanah tersebut apakah

dibayar secara bertahap atau lunas dan tidak pernah ditunjukkan bukti pembayaran harga tanah.

Untuk mendapatkan tanda tangan pihak penjual, IMK meminta agar Notaris IPH berangkat ke Jakarta untuk menemui dan meminta tanda tangan AAKG dan biayanya akan ditanggung olehnya. Pada tanggal 4 april 2017, di tandatangilah akta-akta tersebut oleh orang yang mengaku bernama AAKG, selanjutnya IMK menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual pada tanggal 5 April 2017 di Denpasar; setelah ditanda tangani oleh kedua pihak baru akta-akta tersebut diberi Nomor yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 5 tanggal 4 April 2017. Berselang dua atau tiga minggu kemudian, IMK datang ke kantor Notaris sambil membawa Sertifikat Hak Milik Nomor 8842/kuta atas nama AAKG dengan maksud untuk dilakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung. Namun, Notaris IPH tidak mau melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung karena Notaris curiga Sertifikat yang dibawa tersebut adalah palsu, hal tersebut dapat dilihat dari bentuk sampulnya dan tulisan tidak sesuai dengan sertifikat yang asli lainnya. Notaris IPH kemudian mengesahkan Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 8842/Kuta tanpa pernah melihat asli dari sertifikat tersebut.

Dalam kenyataannya pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8842/Kelurahan Kuta atas nama AAKG telah meninggal dunia pada tanggal 15

Oktober 2016 (sebelum terjadinya permohonan pembuatan akta oleh I Made Kartika kepada Notaris), sebagaimana dituangkan dalam Kutipan Akta Kematian dari Pencatatan Sipil Kabupaten Badung Nomor. 5103-KM-03112016-0006 tanggal 3 November 2016. Akibat adanya permufakatan tersebut yang kemudian akta-akta tersebut oleh IMK digunakan untuk kelengkapan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti sehingga kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8842 kedua/Pengganti, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 8842 yang pertama/Asli yang dikuasai oleh Kho Tjuaw Tiam(selanjutnya disebut KTT) tidak berlaku lagi, padahal sertifikat Hak Milik asli tersebut didapat oleh KTT dengan cara membeli dari pemiliknya (AAKG) pada tanggal 14 Februari 2015 sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 88 tanggal 24 Februari 2015 dan Akta Kuasa Nomor 89 tanggal 24 Februari 2015. Tidak berlakunya Sertifikat hak Milik Nomor 8842 pertama/asli yang menyebabkan KTT mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).

Keputusan Hakim dalam putusan ini adalah menyatakan terdakwa I Putu Hamirtha telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Permufakatan Jahat Memalsukan Akta Otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 264 Ayat (1) KUHP jo. Pasal 88 KUHP.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta, terlebih lagi apabila ditemukan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya tersebut. Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya akan berakibat Notaris dapat dibebani tanggung jawab berupa pengenaan sanksi, baik itu sanksi administratif, sanksi perdata maupun sanksi pidana, tergantung pelanggaran seperti apa yang dilakukannya.

Jika dikaitkan dengan pemalsuan akta oleh Notaris I Putu Hamirtha dalam penelitian ini maka ketiga jenis sanksi seperti yang disebutkan di atas dapat diberikan kepada Notaris tersebut, yang akan diuraikan sebagai berikut:

1) Tanggung Jawab Administratif

Tanggungjawab Notaris akan muncul ketika kewajiban-kewajiban Notaris tidak diindahkan sebagaimana mestinya. Tanggung jawab Notaris dapat dilihat dari UUJN yang secara eksplisit menyebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa notaris(notaris pengganti, pejabat sementara notaris) bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya. Apabila notaris sebagai pihak yang semestinya netral melakukan hal-hal tertentu yang menyebabkan salah satu pihak diuntungkan dan di satu sisi merugikan pihak lainnya dengan akta notarial tersebut dapat menjadikan notaris dikenai tanggungjawab atas materi akta yang dibuatnya.¹³⁷

¹³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit*, hlm. 44

Menuntut pertanggungjawaban notaris, dilakukan dengan cara menjatuhkan atau memberikan notaris sanksi administratif untuk mempertanggungjawabkan pelanggaran yang telah dilakukannya. Sanksi administratif adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.¹³⁸

Tanggung jawab administratif dilakukan dalam bentuk pemberian sanksi administratif kepada Notaris. Sanksi ini muncul dalam hal Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris yang dilanggar oleh notaris IPH adalah :¹³⁹

- Pasal 16 ayat (1) Huruf a yang menentukan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Dalam hal ini, Notaris IPH telah bertindak tidak amanah terhadap jabatan yang dijalankannya. Amanah dalam menjalankan jabatannya artinya notaris harus menjaga kepercayaan yang diberikan oleh negara dan masyarakat

¹³⁸ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹³⁹Wawancara dengan Elisabeth Sri Widiasih, Notaris di Kota Denpasar, melalui e-mail pada tanggal 21 Desember 2021

terhadapnya terkait dengan kewenangannya dalam membuat akta dengan notaris harus memerhatikan dan mematuhi segala ketentuan dan peraturan sehubungan agar dikemudian hari tidak timbul masalah terkait akta yang dibuatnya tersebut. Notaris juga harus saksama dalam menjalankan jabatannya, yang mana dalam hal ini dapat Notaris IPH lakukan dengan memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar para pihak menjadi mengerti mengenai perbuatan hukum yang akan mereka lakukan sekaligus agar mereka mengetahui bahwa notaris harus bertindak sesuai hukum yang berlaku agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan. Tindakan saksama juga dapat Notaris IPH lakukan dengan memverifikasi dengan cermat dokumen-dokumen yang dibawa oleh para pihak, yang mana hal ini dapat Notaris lakukan dengan melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten mengenai keaslian sertifikat yang dibawa oleh pihak pembeli(IMK). Notaris dalam menjalankan jabatannya juga harus sebagai pihak yang mandiri dan tidak berpihak kepada salah satu pihak dengan memperlakukan kliennya sama dalam proses pembuatan akta tanpa adanya salah satu pihak yang dipentingkan dan diuntungkan.

- Pasal 16 ayat (1) huruf m yang menentukan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” karena berdasarkan keterangan

saksi yang merupakan karyawan di kantor notaris, tidak adanya pembacaan akta di hadapan penghadap yang dilakukan oleh Notaris IPH dan penandatanganan akta oleh para pihak pun dilakukan di hari yang berbeda yaitu pihak penjual pada tanggal 4 April 2017 dan pihak pembeli pada tanggal 5 April 2017

- Pasal 17 ayat (1) huruf a yang menentukan bahwa “Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya”. Yang dimaksud dengan wilayah jabatan notaris ialah meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukan notaris. Tempat kedudukan notaris berada di daerah kabupaten atau kota.¹⁴⁰ Dalam kasus ini, Notaris IPH merupakan notaris di kota Denpasar yang berarti mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh provinsi Bali namun notaris telah menjalankan jabatannya diluar wilayah tersebut yaitu pada saat bertemu dengan pihak penjual untuk dilakukannya penandatanganan akta di Jakarta.
- Selain tiga pasal di atas, menurut penulis notaris IPH juga melanggar ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf e dimana notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Notaris IPH tidak memberikan pengetahuan dan edukasi kepada IMK sebagai pihak pembeli mengenai aturan-aturan yang harus dilaksanakan sebelum melaksanakan pembuatan akta terkait jual beli dan mengenai aturan-aturan yang dapat terlanggar apabila tetap melaksanakan pembuatan akta tersebut, yang mana

¹⁴⁰ Pasal 18 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

pelanggaran tersebut dapat menimbulkan kerugian kepada para pihak yang terkait dengan akta.

Menurut UUJN, sanksi administratif terdiri dari 5(lima), yaitu:¹⁴¹

a. Teguran lisan;

Merupakan peringatan pertama yang diberikan terhadap pelanggaran kategori ringan. Pelanggaran ringan dalam hal ini yang tidak merugikan pihak lain akibat perbuatannya dan tidak menyangkut pelanggaran substansi dalam pembuatan akta otentik

b. Teguran tertulis;

Merupakan teguran yang diberikan apabila notaris tidak mengindahkan teguran lisan yang diberikan. Notaris dapat langsung diberikan teguran tertulis apabila melakukan pelanggaran yang dikualifikasikan sebagai pelanggaran yang telah menyangkut substansi pembuatan akta otentik.

c. Pemberhentian sementara

Sanksi pemberhentian sementara dijatuhi kepada notaris apabila sifat pelanggaranannya berat tetapi masih dapat dipertimbangkan perbuatannya tersebut atau tidak mengindahkan dan tidak menghormati ketentuan kode etik profesi dan UUJN atau bilamana setelah mendapatkan sanksi berupa peringatan keras masih mengulangi melakukan pelanggaran kode etik profesi.

¹⁴¹ Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 62

Menurut Pasal 9 UUJN, notaris dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena:¹⁴²

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 - b. Berada dibawah pengampuan;
 - c. Melakukan perbuatan tercela adalah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan, dan norma adat;
 - d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan;
 - e. Sedang menjalani masa tahanan
- d. Pemberhentian dengan hormat

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat menurut Pasal 8 UUJN karena:¹⁴³

- a. meninggal dunia;
- b. telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun; dan dapat diperpanjang selama 2(dua) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan;
- c. permintaan sendiri;
- d. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
- e. Ketidakmampuan secara rohani dan/atau jasmani secara terus menerus dalam ketentuan ini dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli;

¹⁴² *Ibid*, hlm. 142

¹⁴³ *Ibid*, hlm. 143

- f. merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat
Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:
 - a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. berada di bawah pengampunan secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
 - c. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
 - d. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan;
 - e. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Prosedur penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara langsung oleh instansi yang berwenang dalam hal ini berarti Majelis Pengawas Notaris untuk menjatuhkan sanksi-sanksi tersebut. Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis

Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.¹⁴⁴

Pelaksanaan sanksi terhadap notaris yang melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik, penerapan sanksinya dilaksanakan oleh Majelis Pengawas Notaris melalui beberapa tahap, yaitu :¹⁴⁵

- Majelis Pengawas Daerah (MPD)

Dalam hal Notaris melakukan suatu pelanggaran maka MPD akan memanggil notaris yang bersangkutan. Pemanggilan tersebut dilakukan secara patut dan pada pemanggilan pertama maupun kedua notaris yang bersangkutan harus hadir tanpa diwakili oleh siapapun. MPD akan melakukan pemeriksaan awal, apabila terdapat indikasi pelanggaran dari hasil pemeriksaan awal tersebut, maka MPD berwenang untuk melakukan sidang terkait hal tersebut dengan menggunakan mekanisme yang ada. Sistem persidangan yang dilakukan bukan merupakan peradilan tetapi merupakan kuasi/peradilan Etika, oleh karenanya notaris terlapor tidak boleh didampingi oleh siapapun, selain itu sifat peradilannya pun tertutup untuk umum. Apabila terlapor diduga terbukti melakukan pelanggaran maka MPD berwenang merekomendasikan kepada

¹⁴⁴ Pasal 1 Angka 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹⁴⁵ Wawancara dengan Elisabeth Sri Widiasih, Notaris di Kota Denpasar, melalui e-mail pada tanggal 21 Desember 2021

Majelis Pengawas Wilayah untuk ditindaklanjuti dengan membuat berita acara pemeriksaan dan berita acara temuan hasil pemeriksaan protokol Notaris.¹⁴⁶

- Majelis Pengawas Wilayah (MPW)

Apabila terindikasi melanggar maka MPW akan memberikan sanksi peringatan tertulis pertama, kedua dan ketiga kepada notaris dengan jangka waktu masing-masing peringatan ialah 14(empat belas) hari.¹⁴⁷ Apabila sanksi peringatan tersebut tidak juga dipenuhi maka MPW berwenang merekomendasikan pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat kepada Majelis Pengawas Pusat.

- Majelis Pengawas Pusat (MPP)

Berdasarkan usulan dari MPW, MPP kemudian memproses diperiksa sesuai dengan mekanisme yang ada, disamping itu notaris diperiksa tetap diberikan kesempatan untuk membela diri. Setelah selesai persidangan dan diambil keputusan bahwa notaris terlapor benar melakukan pelanggaran UUJN dan Kode Etik maka MPP mengambil keputusan untuk memberikan sanksi pemberhentian sementara yang didalamnya menentukan kewajiban yang harus dipenuhi notaris selama menjalani masa pemberhentian sementara. Apabila setelah masa pemberhentian sementara telah berakhir dan notaris belum juga

¹⁴⁶ Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹⁴⁷ Pasal 5 Ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

melaksanakan kewajibannya maka MPP dapat merekomendasikan kepada Menteri untuk diberikan sanksi baik pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁴⁸

- Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

Berdasarkan rekomendasi dari MPP, Menteri dapat menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat.

Pemberhentian tidak hormat dilakukan dalam hal:¹⁴⁹

- a. Notaris tidak menjalankan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Notaris sampai masa pemberhentian sementara telah berakhir
- b. Notaris yang sedang menjalani masa pemberhentian sementara dan ternyata di kemudian hari ditemukan melakukan pelanggaran lainnya yang diancam sanksi yang sama
- c. Notaris mendapat 3 (tiga) kali sanksi pemberhentian sementara selama periode 12 (dua belas) bulan.

Selain itu, ditentukan pula Menteri dapat menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat dalam hal Notaris melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5(lima) tahun dan telah diputus bersalah oleh pengadilan serta memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁵⁰

2) Tanggung Jawab Perdata

¹⁴⁸ Pasal 7 Ayat (2), (3), dan (4) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹⁴⁹ Pasal 10 Ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

¹⁵⁰ Pasal 13 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris

Tanggung jawab perdata diberikan dalam bentuk pemberian sanksi keperdataan. Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum. Sanksi ini dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Kerugian yang timbul untuk dapatnya Notaris diberikan sanksi keperdataan dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian immaterial dan kerugian itu timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan.

Dengan adanya permufakatan jahat antara Notaris IPH dengan IMK untuk memalsukan akta berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, lalu akta-akta itu digunakan IMK sebagai kelengkapan untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik pengganti, yang kemudian oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik kedua/pengganti dengan IMK sebagai pemilik hak atas tanah yang baru. Hal ini menyebabkan sertifikat hak milik pertama/asli yang dimiliki oleh Kho Tjauw Tiam yang diperoleh dengan cara jual beli dengan Anak Agung Ketut Gede menjadi tidak berlaku lagi dan menimbulkan kerugian sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah). Oleh karenanya, terhadap Notaris IPH dapat juga diberikan sanksi keperdataan sebagai bentuk tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan disini berupa kelalaian dari Notaris.¹⁵¹ Kelalaian diartikan tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan. Dengan sikap demikian pada hakikatnya dia telah melawan hukum, sebab semestinya ia harus berbuat dan melakukan suatu perbuatan. Seorang pelaku perbuatan melawan hukum(dengan unsur kelalaian), agar dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum, maka pada orang tersebut harus ada suatu kewajiban(*duty*), yakni kewajiban kehati-hatian yang merupakan untuk bertindak hati-hati(*duty of care*) terhadap orang lain, dan kewajiban kehati-hatian tersebut dilanggar, sehingga muncul perbuatan kelalaian tersebut. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1366 KUHPerdara menentukan ”setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya”.

Apabila dikaitkan dengan kasus di atas maka telah ada kewajiban yang dilanggar dan menyebabkan kerugian. Adanya kewajiban bagi Notaris IPH sebagaimana diatur dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebelum melaksanakan pembuatan akta notaris/ppat terlebih dahulu akan melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor

¹⁵¹ Wawancara dengan Elisabeth Sri Widiasih, Notaris di Kota Denpasar melalui e-mail pada tanggal 21 Desember 2021

Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat yang asli, yang mana kewajiban ini tidak dilaksanakan oleh Notaris IPH. Selain itu, karena tidak dibacakannya akta-akta tersebut di atas kepada para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN menyebabkan aspek formil akta tidak terpenuhi yang mengakibatkan terjadinya cacat dalam bentuk akta sehingga akta yang bersangkutan mengalami degradasi kekuatan pembuktian yang hal ini baik sekarang maupun nantinya akan menimbulkan masalah dan kerugian. Pihak yang mengalami kerugian dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris IPH maupun dari terjadinya degradasi kekuatan pembuktian akta yaitu Kho Tjauw Tiam sebagai pemilik sah dari sertifikat yang dipalsukan dapat mengajukan gugatan perdata untuk meminta pertanggungjawaban secara perdata dari Notaris.

3) Tanggung Jawab Pidana

Untuk menentukan suatu pertanggungjawaban notaris secara pidana, maka perbuatan notaris tersebut harus sudah terpenuhi 3(tiga) syarat berikut ini:¹⁵²

1. Harus ada perbuatan notaris yang dapat di hukum karena melanggar unsur-unsur dalam pembuatan suatu akta otentik yang secara tegas dirumuskan oleh undang-undang
2. Perbuatan notaris tersebut bertentangan dengan hukum, dan perbuatan tersebut dilakukan dengan kesalahan(baik itu unsur kesengajaan maupun kelalaian) dari notaris tersebut

¹⁵² Luthfan Hadi Darus, *Op.Cit*, hlm. 91

3. Kesalahan atau kelalaian dalam tindak pidana meliputi unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum pidana.

Tanggung jawab pidana dapat dikenakan kepada Notaris jika ia melakukan perbuatan yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, selain telah melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun undang-undang lain ataupun terbukti secara sengaja atau khilaf/lalai melakukan suatu perbuatan yang berkaitan dengan akta yang dapat dijadikan alat untuk melakukan tindak pidana atau membuat akta dengan cara melawan hukum dan menimbulkan kerugian baik dipihak tertentu atas lahirnya akta tersebut.¹⁵³

Perbuatan notaris IPH dalam kasus ini merupakan kelalaian, notaris tidak cermat dan melanggar ketentuan-ketentuan dalam UUJN sehingga secara materiil notaris dapat disimpulkan telah melakukan permufakatan jahat¹⁵⁴ dan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 264 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo. Pasal 88 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yaitu:

1. Permufakatan Jahat

Unsur ini telah terpenuhi karena telah adanya kerjasama antara Notaris dengan saksi I Made Kartika untuk menjual tanah orang lain dengan melihat kepada fakta yuridis dalam kasus ini dimana Notaris tetap

¹⁵³ *Ibid*, hlm. 92

¹⁵⁴ Wawancara dengan Elisabeth Sri Widiasih, Notaris di Kota Denpasar melalui e-mail pada tanggal 21 Desember 2021

membuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagaimana yang dimintakan kepadanya padahal Notaris telah curiga bahwa Sertifikat Hak Milik yang dibawa oleh I Made Kartika dan diperlihatkan kepadanya adalah palsu dengan melihat bentuk sampul dan tulisan yang tidak sesuai dengan sertifikat yang asli pada umumnya. Unsur ini terpenuhi karena kelalaian dari notaris IPH yang tidak melakukan pengecekan keaslian sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan telah menyebabkan secara materiil notaris dinilai telah ikut bermufakat jahat dengan pihak pembeli(IMK).

2. Membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal

Yang dilakukan oleh notaris disini ialah memalsukan surat yaitu perbuatan mengubah dengan cara apa pun oleh orang yang tidak berhak terhadap sebuah surat yang menyebabkan sebagian atau seluruh isi surat itu menjadi lain/berbeda dari surat semula atau surat aslinya. Selain itu, dalam akta tersebut juga terdapat beberapa ketentuan yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya seperti keterangan “telah menghadap kepada notaris” pada awal akta karena yang menghadap ke notaris hanyalah pihak pembeli(IMK) saja, keterangan mengenai pembacaan akta dihadapan para pihak yang sebenarnya tidak dilakukan oleh notaris, dan klausul mengenai harga jual beli yang dicantumkan dalam akta

bukanlah harga yang sebenarnya melainkan harga yang sudah dikurangi guna mengurangi beban pajak yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli(IMK). Pembuatan akta ini telah menimbulkan suatu hak yaitu terhadap IMK sebagai pemilik sertifikat hak milik yang baru yaitu pemilik dari Sertifikat Hak Milik Kedua/Pengganti.

3. Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.

Menurut hakim, pemakaian akta untuk suatu tujuan telah terbukti, hal ini dapat dilihat dari fakta yuridis diketahui dimana IMK mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti kepada kantor pertanahan dengan menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 4 April 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 5 tanggal 4 April 2017 yang dibuat Notaris seolah-olah akta-akta tersebut adalah yang asli sebagai kelengkapan untuk mengurus penggantian Sertifikat Hak Milik yang hilang.

4. Akta autentik

Unsur ini pun telah terpenuhi karena akta-akta yang dibuat memenuhi unsur-unsur akta autentik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868

KUHPerdata, yaitu:

- Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum
- Yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat

5. Menimbulkan kerugian

Dengan diterbitkannya sertifikat kedua/pengganti menyebabkan tidak berlakunya lagi Sertifikat hak Milik Nomor 8842 Pertama/Asli. Tidak berlakunya Sertifikat hak Milik Nomor 8842 Pertama/Asli yang dikuasai oleh Kho Tjauw Tiam sehingga ia tidak lagi bisa melakukan aktivitas di atas tanah tersebut menyebabkannya Kho Tjauw Tiam mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).

Berdasarkan hal-hal diatas tersebut, putusan hakim telah menyatakan notaris IPH telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Permufakatan Jahat Memalsukan Akta Autentik dan terhadapnya diberikan pidana penjara selama 7(tujuh) bulan pada putusan tingkat pertama dan pidana penjara selama 2(dua) bulan pada putusan tingkat banding.

B. Penerapan Tanggung Jawab Kepada Notaris Yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual

Hukum ada dan diciptakan untuk dilaksanakan. Melakukan penerapan hukum berarti melakukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri. Salah satu fungsi dari penerapan hukum adalah sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan bagi masyarakat. Penerapan hukum melalui ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang ada harus dilaksanakan sesuai dengan segala sesuatu yang telah ditetapkan.

Berdasarkan UUJN, ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris harus bertanggungjawab dengan cara dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana, sanksi kode etik jabatan notaris atau kombinasi sanksi.¹⁵⁵ Kombinasi sanksi dapat diberikan kepada notaris IPH terhadap perbuatannya memalsukan akta yang tidak hanya melanggar ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan juga telah memenuhi unsur-unsur perbuatan pidana.

Menurut penulis, sanksi administratif yang harusnya diberikan kepada Notaris IPH adalah pemberhentian dengan tidak hormat. Hal ini didasari pada perbuatannya yang telah terbukti bermufakat jahat memalsukan akta otentik sebagai diatur dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP jo. Pasal 88 KUHP. Dalam Pasal 13 UUJN telah menentukan bahwa:

“Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih”

¹⁵⁵ Luthfan Hadi Darus, *Loc. Cit.*

Pada ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris juga menentukan:

“Dalam hal Notaris melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun dan telah diputus bersalah oleh pengadilan serta memperoleh kekuatan hukum tetap, Menteri dapat menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat”

Untuk dapat diberikannya sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada notaris IPH, maka unsur-unsur yang ada dalam Pasal 13 UUJN dan Pasal 13 Permenkumham Nomor 16 Tahun 2016 harus terpenuhi terlebih dahulu, yaitu:

1. Melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5(lima) tahun
Tuntutan pidana yang dilakukan terhadap notaris IPH adalah berdasarkan pada perbuatannya yang melakukan permufakatan jahat pemalsuan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 264 KUHP jo. Pasal 88 KUHP. Pasal 264 ayat (1) KUHP menentukan bahwa *“Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap : 1. Akta-akta aotentik; ... ”*, dalam pasal ini pemalsuan yang dilakukan notaris IPH diancam dengan pidana penjara 8(delapan) tahun sehingga unsur yang pertama ini telah terpenuhi.

2. Diputus bersalah

Dalam putusan pengadilan yaitu masing-masing Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar nomor 35/PID/2020/PT.DPS telah menyatakan bahwa “Notaris IPH telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Permufakatan Jahat Memalsukan Akta Aumentik”

3. Dijatuhi pidana penjara

Pidana penjara merupakan salah satu jenis pidana yang terdapat dalam sistem hukum pidana di Indonesia dan merupakan salah satu jenis sanksi pidana yang paling sering digunakan sebagai sarana untuk menanggulangi masalah kejahatan. Pidana penjara menurut Pasal 12 ayat (1) dan (2) KUHP terdiri dari: pidana penjara seumur hidup, dan pidana penjara selama waktu tertentu.

Adapun pengertian pidana penjara menurut P.A.F Lamintang ialah adalah suatu pidana berupa pembatasan kebebasan bergerak dari seorang terpidana, yang dilakukan dengan menutup orang tersebut di dalam sebuah lembaga pemasyarakatan, dengan mewajibkan orang itu untuk mentaati semua peraturan tata tertib yang berlaku di dalam lembaga pemasyarakatan yang dikaitkan dengan suatu tindakan tata tertib bagi mereka yang telah melanggar peraturan tersebut.¹⁵⁶ Kemudian, menurut Andi Hamzah

¹⁵⁶ P.A.F. Lamintang & Theo Lamintang, *Hukum Penitensir Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.54

menyatakan bahwa pidana penjara adalah bentuk pidana yang berupa kehilangan kemerdekaan. Pidana kehilangan kemerdekaan itu bukan hanya dalam bentuk pidana penjara tetapi juga berupa pengasingan. Dahulu kala pidana penjara tidak dikenal di Indonesia (hukum adat), yang dikenal ialah pidana pembuangan, pidana badan berupa pemotongan anggota badan atau dicambuk, pidana mati dan pidana denda atau berupa pembayaran ganti rugi.¹⁵⁷

Dalam putusan pengadilan nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps menentukan menjatuhkan pidana penjara selama 7(tujuh) bulan kepada notaris IPH yang mana pidana ini tidak perlu dijalani kecuali dikemudian hari dengan putusan Hakim ia terdakwa terbukti melakukan suatu tindak pidana dan dihukum sebelum masa percobaan selama 1 (satu) tahun berakhir. Pidana semacam ini dikenal juga sebagai pidana bersyarat. Pidana bersyarat adalah suatu sistem penjatuhan pidana oleh hakim yang pelaksanaannya bergantung pada syarat-syarat tertentu atau kondisi tertentu.

Pidana bersyarat merupakan alternatif dari sanksi pidana perampasan kemerdekaan. Pengaturan mengenai pidana bersyarat ini diatur dalam ketentuan Pasal 14 a – 14 f KUHP. Pidana bersyarat diperintahkan apabila akan dijatuhkan pidana penjara maksimal satu tahun. Jadi dalam hal ini pidana bersyarat dapat dijatuhkan dalam hubungan dengan pidana penjara, dengan

¹⁵⁷ Andi Hamzah, *Sistem Pidana dan Pemidanaan Indonesia*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1993), hlm. 36-37

syarat hakim tidak ingin menjatuhkan pidana lebih dari satu tahun. Yang menentukan di sini bukanlah pidana yang diancamkan atas tindak pidana yang dilakukan, tetapi pidana yang akan dijatuhkan kepada si terdakwa. Pidana

bersyarat bukan merupakan pidana pokok, melainkan merupakan cara penerapan pidana, sebagaimana pidana yang tidak bersyarat.¹⁵⁸ Jadi apabila terhadap seseorang diberikan pidana bersyarat bukan berarti dia tidak dijatuhi pidana melainkan ia telah dijatuhi pidana hanya saja terdapat penundaan terhadap pelaksanaan pidananya, yang mana penundaan itu akan dilaksanakan apabila ia tidak memenuhi syarat yang diberikan dalam jangka waktu tertentu.

Hal ini yang kemudian dijadikan dasar bagi penuntut umum untuk mengajukan banding terhadap putusan pengadilan ini karena penuntut umum beranggapan pidana yang dijatuhkan terhadap notaris adalah lebih ringan dari apa yang dituntutkannya. Dalam putusan banding yaitu putusan pengadilan tinggi Denpasar nomor 35/PID/2020/PT. DPS kemudian hakim memperbaiki dengan memutuskan menjatuhkan pidana penjara selama 2(dua) bulan kepada notaris IPH sehingga menurut penulis unsur dijatuhi pidana penjara ini pun telah terpenuhi.

4. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

¹⁵⁸ Mompang L. Panggabean, *Pokok-Pokok Hukum Penitensier Di Indonesia*, (Jakarta:UKI Press, 2005), hlm. 159

Terkait unsur putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang ada dalam dua pasal di atas perlu dipahami terlebih dahulu. Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ialah putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding atau kasasi dan putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana yang waktunya masing-masing di atur dalam Pasal 233 ayat (2) jo. Pasal 234 ayat (1) dan Pasal 245 ayat (1) jo. Pasal 246 ayat (1) KUHAP.

Putusan pengadilan nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps yang memberikan pidana penjara selama 7(tujuh) bulan namun pidana tersebut tidak perlu dijalani kecuali dikemudian hari dengan putusan Hakim ia terdakwa terbukti melakukan suatu tindak pidana dan dihukum sebelum masa percobaan selama 1 (satu) tahun berakhir. Putusan pengadilan tingkat pertama ini kemudian diajukan banding oleh penuntut umum karena pidana yang dijatuhkan dianggap lebih ringan sehingga dalam putusan banding tersebut menghukum notaris IPH dengan pidana penjara selama 2(dua) bulan yang harus dijalani. Berdasarkan penelusuran penulis terhadap putusan banding ini tidak ada lagi upaya hukum yang dilakukan yang artinya para pihak dalam putusan tersebut sudah menerima apa yang diputuskan dalam putusan tersebut sehingga

putusan banding ini dapat disimpulkan telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan penelusuran penulis, notaris IPH ternyata masih berpraktek sebagai Notaris. Seorang notaris yang masih membuka kantornya setelah adanya putusan pengadilan yang menghukumnya mempunyai 2 arti, yaitu:¹⁵⁹

1. Buka, karena notaris masih menyelesaikan pekerjaannya yang tersisa dan notaris sedang menyiapkan protokol notaris untuk diserahkan; Dalam hal ini berarti notaris terkait tidak bisa lagi menerima pekerjaan baru yang dimintakan kepadanya.
2. Buka, karena notaris dengan sengaja masih menerima pekerjaan.

Apabila notaris IPH diberhentikan dengan tidak hormat maka tentu dia tidak bisa lagi menerima pekerjaan karena Notaris yang diberhentikan dengan tidak hormat harus menyerahkan protokol Notaris kepada Notaris lain sebagai pemegang protokol. Selain penyerahan protokol notaris, langkah lain yang dapat diambil oleh majelis pengawas ialah mengambil cap jabatan notaris terkait sehingga tentu dengan begitu notaris tersebut tidak bisa lagi menerima pekerjaan baru.¹⁶⁰

Berdasarkan hal tersebut, dapat penulis simpulkan bahwa sanksi administratif yang diberikan kepada notaris IPH bukanlah pemberhentian dengan tidak hormat

¹⁵⁹ Wawancara dengan Edi Minarso, Notaris di Kabupaten Bantul pada tanggal 27 Oktober 2021

¹⁶⁰ *Ibid.*

sebagaimana mestinya. Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam Pasal 13 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016. Pertimbangan untuk diberikannya sanksi kepada notaris IPH haruslah berpatokan pada lamanya ancaman pidana penjara terhadap perbuatan pidana yang dilakukan notaris bukan terhadap lamanya hukuman pidana penjara yang diberikan oleh putusan pengadilan kepada notaris yang jika demikian maka sanksi administratif berupa pemberhentian dengan tidak hormat pun dapat diberikan kepadanya. Sehingga penulis berkesimpulan sanksi administratif yang telah diberikan kepada notaris tidaklah sesuai dengan apa yang seharusnya diberikan kepada notaris tersebut.

Sanksi keperdataan juga dapat diberikan kepada notaris IPH apabila para pihak yang mengalami kerugian dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris mengajukan gugatan kepada pengadilan baik itu gugatan ganti kerugian maupun gugatan pembatalan akta. Namun setelah ditelusuri, pihak yang dirugikan dalam kasus ini yaitu pemilik asli dari Sertifikat Hak Milik yang dipalsukan tidak mengajukan gugatan ganti kerugian maupun pembatalan akta.

Sanksi pidana yang diberikan kepada notaris telah diketahui dengan jelas melalui bunyi putusan yang mana karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah telah bermufakat jahat memalsukan akta otentik sebagaimana di atur dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP jo. Pasal 88 KUHP maka kepada notaris diberikan hukuman pidana penjara selama 2(dua) bulan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan dan hasil penelitian pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab Notaris yang telah memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual adalah dalam bentuk pemberian sanksi, yaitu:
 - a. Sanksi administratif, karena Notaris telah melanggar beberapa ketentuan undang-undang yaitu Pasal 15 ayat (2) huruf e, Pasal 16 Ayat (1) Huruf a dan m, Pasal 17 ayat (1) huruf a dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - b. Sanksi perdata, karena akibat pemalsuan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pemilik dari Sertifikat Hak Milik yang asli.
 - c. Sanksi pidana, karena perbuatan notaris telah memenuhi unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP jo. Pasal 88 KUHP yaitu:
 - Permufakatan Jahat
 - Membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal

- Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.
 - Akta otentik
 - Menimbulkan kerugian
2. Penerapan dari tanggungjawab dari notaris berupa pemberian sanksi administratif, perdata maupun pidana belum sepenuhnya sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang. Ketidaksesuaian itu terletak pada sanksi administratif yang diberikan kepada notaris. Jika didasarkan pada ketentuan Pasal 13 UUJN dan Pasal 13 Permenkumham Nomor 16 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris yang menyatakan bahwa Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih maka seharusnya sanksi yang diberikan kepada notaris adalah pemberhentian dengan tidak hormat yang menyebabkan notaris harus menyerahkan protokolnya dan tidak dapat lagi menerima pekerjaan dalam bentuk apapun namun pada kenyataannya notaris tersebut masih berpraktek dalam kedudukannya sebagai notaris yang dapat disimpulkan bahwa sanksi administratif yang diberikan kepada notaris tersebut bukanlah pemberhentian dengan tidak hormat. Sedangkan sanksi perdata maupun pidana yang diberikan telah sesuai dengan apa yang di atur di dalam undang-undang yaitu dengan diberikannya hukuman pidana penjara selama 2(dua) bulan kepada Notaris.

B. Saran

1. Kepada Notaris, diharapkan dalam menjalankan jabatannya untuk selalu bersikap profesional dengan patuh pada peraturan yang berlaku dan senantiasa bersikap cermat dan hati-hati pada saat membuat akta sehingga dapat mencegah timbulnya suatu permasalahan yang nantinya akan merugikan dirinya sendiri. Hal ini juga agar kepercayaan masyarakat kepada profesi Notaris dapat senantiasa terjaga.
2. Kepada organisasi Notaris, diharapkan untuk dapat membantu meningkatkan kualitas profesi Notaris dengan memberikan penyuluhan dan pelatihan secara berkala kepada Notaris yang terus dapat meningkatkan maupun menjaga pemikiran dan keyakinan Notaris agar selalu dapat menjaga harkat dan martabatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris
Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

B. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN Dps tentang Permufakatan Jahat Memalsukan Akta Otentik oleh Notaris.
Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PID/2020/PT.DPS

C. Buku

A. A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010.
Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia; *Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
Adami Chazawi dan Ardi Ferdian, *Tindak Pidana Pemalsuan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

- Andi Hamzah, *Sistem Pidana dan Pemidanaan Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993.
- Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2002
- Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, Gramedia, Jakarta, 2004
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2014.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2013.
- Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Jawahir Thontowi, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Fahima, Yogyakarta, 2007
- Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

- M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada , Jakarta, 2007.
- Mompang L. Panggabean, *Pokok-Pokok Hukum Penitensier Di Indonesia*, UKI Press, Jakarta, 2005.
- P.A.F. Lamintang & Theo Lamintang, *Hukum Penitensir Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Philipus M Hadjon, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak&Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 2009
- Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- _____, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bumi Aksara, Jakarta, 2011.
- Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas lampung, Bandar Lampung, 2007.

D. Jurnal Dan Makalah

- Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.

Philipus M. Hadjon, *Tentang Kewenangan*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya.

E. Tesis

Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.

F. Internet

<https://kbbi.web.id/palsu>, diakses pada tanggal 24 Maret 2021 pukul 23.49 WIB.

<https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1492461003-4-bab%201%20up.pdf>,

diakses pada tanggal 18 Juni 2021 pukul 00.23 WIB

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865/33022>, diakses pada tanggal 13 Juli 2021 pukul 23.25 WIB

<http://notaris-bhakti-simamora.blogspot.com/2017/03/akta-kuasa-menjual-tanah-dan-bangunan.html>, diakses pada tanggal 14 Juli 2021 pukul 06.23 WIB

<https://trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/refor/article/viewFile/8852/6226>, diakses pada tanggal 14 Juli pukul 03.09 WIB

http://repository.uinjambi.ac.id/1420/1/SHP.151870_LARASELITA_HUKUM%20PIDANA%20ISLAM%20-%20win%20aramico.pdf, di akses pada tanggal 3 Januari 2022 pukul 19.45 WIB

G. Lain-Lain

Kode Etik Notaris