

**KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS
YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN
TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI KEPEMILIKAN
(Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)
Dalam Bidang Hukum Pidana*

OLEH:

NURIJAH IBRAHIM
NPM: 1820010033



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

PENGESAHAN TESIS

NAMA : **NURIJAH IBRAHIM**
NPM : 1820010033
PRODI : **MAGISTER ILMU HUKUM**
KONSENTRASI : **HUKUM PIDANA**
JUDUL TESIS : **KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS
YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN
TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI
KEPEMILIKAN (Studi Kasus Putusan Nomor :
1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)**

Pengesahan Tesis :
Medan, 05 Februari 2021

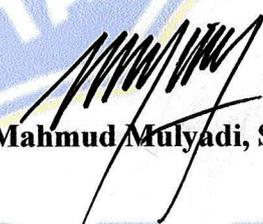
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M. Hum

Pembimbing II



Dr. Mahmud Mulyadi, S.H., M. Hum

Diketahui

Direktur



Dr. Syaiful Bahri, M.AP

Ketua Program Studi



Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M. Hum

PENGESAHAN

**KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS
YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN
TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI KEPEMILIKAN
(Studi Kasus Putusan Nomor : 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)**

NURIJAH IBRAHIM
1820010033

Konsentrasi : Hukum Pidana

“Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji
Yang Dibentuk Oleh Magister Ilmu Hukum PPs. UMSU dan Dinyatakan Lulus
Dalam Ujian Tesis, Pada Hari Jumat, Tanggal 05 Februari 2021”

Panitia Penguji

1. Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M. Hum

Ketua

1.

2. Dr. Mahmud Mulyadi, S.H., M. Hum

Sekretaris

2.

3. Dr. Alpi Sahari, S.H., M. Hum

Anggota

3.

4. Dr. Dayat Limbong, S.H., M. Hum

Anggota

4.

5. Dr. Rizkan Zulyadi, S.H., M. Hum

Anggota

5.

PERNYATAAN

KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI KEPEMILIKAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)

Dengan ini penulis menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 05 Februari 2021




Nurijah Ibrahim
1820010033

ABSTRAK

KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI KEPEMILIKAN (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)

Pada praktiknya transaksi jual beli harus memenuhi syarat sesuai ketentuan hukum, apalagi saat ini banyak permasalahan jual beli yang mengakibatkan munculnya sengketa-sengketa yang membuat kerugian yang ditimbulkan oleh pihak penjual dan pembeli maupun notaris sebagai pejabat pembuat akta.

Permasalahan dalam penelitian ini untuk meneliti dan menganalisis tentang pengaturan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bentuk-bentuk pidana terkait jabatan notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan analisa hukum pidana terhadap Notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa disertai surat-surat bukti kepemilikan pada putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr.

Metode digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif karena penelitian ini terfokus pada peraturan tertulis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dengan menggunakan berbagai peraturan yang berlaku untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini.

Bedasarkan hasil penelitian yang diteliti maka peneliti menetapkan bahwa peraturan tentang pembuatan perjanjian pengikatan tertera pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, namun dalam kerangka pembuatan PPJB/AJB harus berpedoman berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan bentuk-bentuk tindak pidana terkait jabatan notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan, yaitu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan, melakukan pemalsuan, menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik, Menyuruh melakukan, turut serta melakukan dan penipuan dalam membuat surat autentik. Melihat dari kasus posisi dalam putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, maka dalam hal ini penulis berpendapat berdasarkan fakta-fakta di persidangan menitikberatkan pada kasus tindak pidana pemalsuan akta autentik yang dilakukan oleh notaris sehingga dalam kasus tersebut hakim menjatuhkan putusan bahwa notaris terbukti sah bersalah dalam tindak pidana pemalsuan akta autentik, Notaris tersebut terbukti sah telah melanggar ketentuan Pasal 264 Ayat (1) ke -1 KUHP tentang pemalsuan akta. Dimana tidak ada alasan pembeda maupun pemaaf yang bisa membuat dihapuskannya pidana terhadap notaris karena tindakan notaris ini dilakukan dengan sadar, tanpa paksaan, dan bukan untuk membela diri.

Kata kunci: Hukum Pidana, Notaris, Perjanjian Pengikatan

ABSTRACT

STUDY OF CRIMINAL LAW AGAINST NOTARY THAT CREATE A WITHOUT BINDING AGREEMENT COMPLETED WITH PROOF OF OWNERSHIP (Case Study of Decision Number 1362 / Pid.B / 2019 / PN Jkt.Utr)

In practice, buying and selling transactions must meet the requirements according to legal provisions, especially now that there are many buying and selling problems that result in the emergence of disputes that cause losses incurred by the seller and the buyer as well as the notary as the deed maker. The problem in this research is to research and analyze the arrangements in making the Sale and Purchase Deed (PPJB), criminal forms related to the position of a notary in making the Sale and Purchase Deed (PPJB) and criminal law analysis of the Notary who makes the Sale and Purchase Deed (PPJB) without being accompanied proof of ownership letters in decision Number 1362 / Pid.B / 2019 / PN Jkt.Utr. The method used in this research is normative legal research because this research focuses on written regulations. The approach used is a statutory approach by using various applicable regulations to solve problems in this study. Based on the results of the research studied, the researcher determined that the regulations regarding the making of a binding agreement are stated in Article 15 paragraph (1) of Law No.2 of 2014 concerning the Position of Notary Public, but in the framework of making PPJB/AJB must be guided by Article 1320 of the Civil Code. Whereas the forms of criminal acts related to the position of a notary in making a binding agreement, namely making fake or falsified documents and using fake or falsified documents, committing forgery, Requiring to include false information in authentic deeds, Requiring to do, participating in committing and deception in making authentic letter. Looking at the position case in the decision Number 1362/Pid.B/2019/ PN Jkt.Utr, in this case the author is of the opinion that based on the facts at the trial, it focuses on the criminal case of authentic deed forgery committed by a notary so that in that case the judge decreed the verdict that the notary is legally proven guilty in the criminal act of authentic deed forgery, the Notary is proven legally to have violated the provisions of Article 264 Paragraph (1) -1 of the Criminal Code concerning deed forgery. Where there is no justification or excuse that can make the criminal offense against a notary be abolished because this notary's action was carried out consciously, without coercion, and not in self-defense.

Keywords: Criminal Law, Notary, Binding Agreement

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum wr wb.

Tidak ada yang mampu penulis dapat katakan selain ungkapan terima kasih yang tulus bagi kemuliaan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan hikmat, kebijaksanaan, serta penyertaannya dalam menuntun penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini dalam bentuk tesis yang berjudul "**Kajian Hukum Pidana Terhadap Notaris Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)**" dalam rangka penyelesaian studi Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah banyak membantu, khususnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum ini.
2. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M. Hum selaku pembimbing I, yang telah berkenan memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyempurnakan penulisan tesis ini.

3. Bapak Dr. Mahmud Mulyadi, S.H., M.Hum selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Para guru besar dan bapak serta ibu dosen pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis.
5. Staf Administrasi dan pengajaran Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Bapak Husni Adam, S.H, M.Kn dan Ibu Putri A.R, S.H, M.Kn selaku notaris kota Medan yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan mendapatkan data yang diperlukan untuk penyelesaian tesis ini.
7. Secara khusus, kepada ayahanda Ibrahim Kantan dan ibunda Jauyah, suami tercinta Jurnalis, S.H, M.H dan anak-anak tersayang Salman Karim Alfarizi dan Shandy Pabean Alfatha yang telah memberikan motivasi dan dorongan kepada penulis selama menyelesaikan tesis ini.
8. Rekan-rekan Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penulisan tesis ini.

Akhirnya atas bantuan, motivasi serta bimbingan yang telah diberikan, penulis tidak dapat membalasnya.

Hanya do'a yang dapat penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa agar selalu menyertai kita semua dengan harapan tesis ini dapat bermanfaat.

Medan, Desember 2020

Penulis

NURIJAH IBRAHIM
NPM: 1820010033

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	I
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Keaslian Penelitian.....	15
F. Kerangka Teori dan Konsep.....	23
G. Metode Penelitian.....	39
BAB II PENGATURAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....	44
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	44
B. Tanggungjawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli	58
C. Pengaturan Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	67
BAB III BENTUK-BENTUK TINDAK PIDANA YANG TERKAIT PROFESI	83
NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN	
JUAL BELI.....	
A. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti.....	83
B. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris.....	91

C. Bentuk-Bentuk Tinda Pidana Yang Terkait Profesi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	95
BAB IV ANALISA HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI KEPEMILIKAN PADA PUTUSAN NOMOR : 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr.....	113
A. Posisi Kasus.....	113
1. Kronologis.....	113
2. Dakwaan.....	114
3. Tuntutan.....	117
4. Fakta-fakta hukum.....	119
5. Pertimbangan hakim.....	130
6. Vonis hakim.....	136
B. Perbandingan Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr dengan Dua Putusan Pengadilan Medan dan Pekanbaru.....	139
C. Analisa Hukum Pidana Terhadap Notaris Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan pada Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PNJkt.Utr.....	141
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	155
A. Kesimpulan.....	155
B. Saran.....	156
DAFTAR PUSTAKA.....	Viii

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum dalam suatu merupakan suatu tatanan dan sistem untuk mengatur hubungan sesama manusia dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat sehingga dapat meminimalisir timbulnya benturan kepentingan yang berakhir pada persengketaan. Hubungan antar manusia yang terjadi secara terus menerus saat melaksanakan hak dan kewajibannya kemudian menciptakan kebutuhan sebagai alat bukti yang digunakan untuk menunjuk suatu hak atau suatu peristiwa hukum.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, 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

Setiap manusia memiliki kebutuhan pokok seperti tempat tinggal atau rumah. Kebutuhan akan rumah tersebut mendorong terjadinya transaksi jual beli rumah atau tanah. Para pihak yang hendak melakukan jual beli tanah, memerlukan perlindungan hukum yang baik. Perlindungan hukum tersebut telah diatur oleh pemerintah melalui kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat negara.

¹Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 29.

Peran notaris di dalam lingkungan masyarakat dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis bersifat autentik mengenai keadaan suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.²

Jabatan seorang notaris sebenarnya menjadi bagian penting dari negara Indonesia yang menganut prinsip negara hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UUD Tahun 1945 menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Dengan prinsip ini, negara menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, melalui alat bukti untuk menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam kehidupan masyarakat. Salah satu jaminan atas kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum adalah alat bukti yang terkuat dan terpenuh, dan mempunyai peranan penting yaitu akta autentik.³

Posisi seorang notaris sebagai jabatan membuat akta autentik merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berketersinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Peran notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna dari akta otentik karena memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).⁴

Keberadaan seorang notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, di mana tanda tangannya serta segelnya memberi jaminan dan alat bukti kuat,

² Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 3.

³ Syafran Sofyan, "Notaris Openbare Ambttenaren", <http://www.jimlyschool.com/read/analisis/384/notaris-openbare-ambttenaren-syafran-sofyan/>, Di akses pada 1 September 2020, Pukul 11:00 WIB.

⁴ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 2009, hlm. 55.

seorang notaris tidak boleh memihak dan tidak ada cacatnya, dapat menutup mulut dalam membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi masyarakat yang membuat akta otentik. Jika seorang peasehat hukum atau pengacara membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan dalam masalah hukum tentang akta jual beli, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.

Akta merupakan suatu perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan notaris, perlunya perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang notaris tentunya untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.⁵Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan menegaskan bahwa, akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pasal 1868 KUH Perdata adalah sumber untuk otensitas akta notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Oleh pejabat umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.⁶

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa:

⁵*Ibid*, hlm. 15.

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Jakarta, Refika Aditama, 2009, hlm. 56-57.

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

Undang-undang memberikan kewenangan terhadap notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta autentik dalam ranah hukum perdata. Akta yang dibuat notaris tersebut sesuai dengan kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, selain itu kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak.⁷

Jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dalam hal initertuang dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁸ Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik antara dua pihak di mana pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanjian untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹

Transaksi jual beli tanah dalam hukum tanah di Indonesia bersumber pada hukum adat dan bukan merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dibuat transaksi jual beli tersebut. Jual beli tersebut harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.¹⁰

Notaris diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta autentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan diharuskan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam bentuk akta autentik, menjamin

⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm 243

⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 3.

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm.1.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008), hlm. 317.

kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpang akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain. Akta-akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta yang autentik, yang mengikat para pihak yang tercantum di dalam akta yang dibuat untuk melindungi masing-masing pihak dari sengketa yang terjadi dalam akta tersebut sehingga dapat merugikan salah satu pihak.

Berkaitan dengan jual beli tanah terdapat transaksi-transaksi yang memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi diantaranya dilakukan karena pembayaran yang belum lunas atau pembayaran secara cicilan, selain itu bisa dikarenakan dokumen untuk jual beli yang belum lengkap dan dapat dikarenakan hal-hal lainnya selama dapat disepakati oleh para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli serta tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada praktiknya transaksi jual beli harus memenuhi syarat sesuai ketentuan hukum yang berlaku, apalagi banyak permasalahan dan mengakibatkan timbulnya sengketa-sengketa baik akibat kerugian yang ditimbulkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli maupun notaris sebagai pejabat pembuat akta. Pembuatan akta ini penting karena merupakan kegiatan yang memerlukan ilmu dan ketelitian yang tinggi sehingga akta yang dibuat oleh pejabat negara tersebut dapat membantu para pihak dalam bertransaksi atau melakukan kegiatan tertentu. Sebab apabila pembuatan akta tidak dengan cermat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta kode etik dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Terkait hal tersebut negara juga sudah mempersiapkan pengawasan terhadap notaris secara internal dan eksternal.

Mengenai perbuatan-perbuatan notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, sebagaimana berpedoman pada salah satu asas pemerintahan yang baik, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta.

Berbuat berdasarkan peraturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukm yang berlaku, sehingga jika terjadi perselisihan, akta notaris dapat dijadikan pedoman para pihak.¹¹Selain itu, akta notaris adalah akta autentik yang seharusnya isinya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Untuk itu seorang notaris dalam menjalankan kewenangannya harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembautan akta jual beli.

Menurut Abi Jama'an Kurnia menjelaskan bahwa:

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris. Kewajiban ini dimaksudkan untuk menjaga keotentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya. Jika notaris melanggar kewajiban tersebut, maka dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran berat dan oleh karena itu dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atas usul Majelis Pengawas Pusat.¹²

¹¹Habib Adjie, *Loc.Cit.*

¹²Abi Jama'an Kurnia, *Jerat Hukum bagi Notaris yang Memalsukan Akta Autentik*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5c5a568ab332f/jerat-hukum-bagi-notaris-yang-memalsukan-akta-autentik/>, Di akses pada 2 September 2020, Pukul 12:00 WIB

Berkaitan dengan notaris yang memalsukan akta autentik, dalam pasal 264 ayat (1) KUH Pidana, *pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:*

1. Akta-akta autentik.
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum.
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dan 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.

Menurut R. Soesilo menyatakan bahwa “Suatu perbuatan yang diancam hukuman dalam pasal ini harus memuat segala unsure-unsur atau syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 264 dan selain dari pada itu ditambah dengan syarat, bahwa surat yang dipalsukan itu terdiri dari surat autentik dan sebagainya yang tersebut berturut-turut pada sub 1 sampai dengan 5 dalam pasal ini, surat-surat mana bersifat umum dan harus tetap mendapat kepercayaan dari umum. Memalsukan surat semacam itu berarti membahayakan kepercayaan umum, sehingga menurut pasal ini diancam hukuman yang lebih berat dari pada pemalsuan surat biasa”¹³

Dalam praktik ada sebagian ditemukan, jika ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, dalam hal ini maka seorang notaris diduga sebagai pelaku atau pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris. Dalam hal ini notaris secara akta dengan

¹³R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor, Politeia, 1991, hlm. 197.

maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain.

Berdasarkan data dari Majelis Pengawas Daerah Notaris (MPDN) kota Medan selama tahun 2015 sampai dengan tahun 2020, bentuk-bentuk pelanggaran berupa tidak membaca akta sebanyak 7 kasus, tidak tandatangan dihadapan notaris sebanyak 8 kasus, buat salinan akta tapi tidak sesuai dengan minuta akta sebanyak 3 kasus dan bentuk pelanggaran hukum lainnya sebanyak 5 kasus. Faktor pemicu pelanggaran hukum yang dilakukan oleh notaris disebabkan ada notaris yang tidak melaksanakan jabatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai contoh kasus dalam Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr pada saat membuat minuta akta, terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH. M.Kn, seorang notaris. Terdakwa membuat surat palsu atau memalsukan surat terhadap akta-akta autentik yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta-akta autentik tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat terhadap akta-akta otentik. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan 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. tanggung jawab Notaris secara tegas disebutkan dalam pasal 65 Undang-undang Nomor 2 Tahun

2014 yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris, dalam hal ini akta yang dibuat terdakwa terdapat unsur-unsur tindak pidana pemalsuan. Untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya terdakwa telah melanggar Pasal 264 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dengan hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan, karena terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik.

Sementara itu, berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/PID/2014 di mana terdakwa Adi Pinem, S.H, pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2002 atau setidaknya pada suatu waktu lain pada bulan Juli tahun 2002 bertempat di kantor notaris Adi Pinem, S.H, Jalan Kolonel Sugiono Nomor 18- B Kota Medan atau di tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Medan, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, jika pemakaian tersebut menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat, terhadap akta autentik. Menyatakan terdakwa Adi Pinem, S.H, telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana “membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai

atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemakaian surat, terhadap akta autentik“ sebagaimana didakwakan yaitu melanggar Pasal 264 Ayat (1) ke-1 KUHP. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan.

Perbandingan putusan lainnya, berdasarkan putusan Nomor: 166/Pid.B/2016/PT. PBR di mana terdakwa Puji Sunanto, S.H., SPN Bin Slamet Basoeki (selaku notaris), pada hari Kamis tanggal 2 Februari 2012 sekira pukul 09:00 WIB, atau setidak-tidaknya pada hari Kamis tanggal 27 September 2012 sekira pukul 12:00 WIB, atau setidak-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Desember 2011, atau setidak-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Februari 2012, atau setidak-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan September 2012 atau setidak-tidaknya termasuk dalam tahun 2012, bertempat di Kantor Notaris PPAT Puji Sunanto, SH, di Jl.Durian No.56 Villa Durian Mas Blok C No.10 Kecamatan Sukajadi, Kota Madya Pekanbaru, Telp.0761-7048762, atau setidak-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk di dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagai orang yang melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan pemalsuan surat, jika dilakukan terhadap Akta-akta autentik, Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum, Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai, 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 dan Surat kredit atau surat

dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan. Terdakwa telah menggunakan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 68 Tahun 2012 tanggal 27 September 2012 yang ternyata palsu tersebut dalam pengurusan proses balik nama SHM Nomor 4602, saksi Nurbaini alias Bu Beni Binti Sidi Naali (Alm) dan saksi Marizon alias Jon Bob Bin Amirsyam (Alm) telah mengalami kerugian lebih kurang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 Ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 e KUH Pidana.

Tidak dipungkiri dalam melakukan pekerjaannya membuat akta tersebut, untuk mempercepat administrasi serta pengurusan lainnya notaris melakukan cara-cara yang melanggar hukum, misalnya pemalsuan surat atau dokumen, baik dari segi isi maupun seperti pemalsuan tanda tangan, dan lain sebagainya. Sehingga hal tersebut berdampak kepada akta dan dokumen yang dibuatnya dan dikemudian hari menjadi bermasalah dalam bidang hukum. Timbul persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap proses pembuatan akta otentik atau surat yang data dan informasinya dipalsukan dan tidak berdasarkan pada kebenaran yang sebenarnya. Perbuatan yang dilakukan oleh notaris tersebut membawanya ke ranah hukum pidana yaitu diduga melakukan tindak pidana pemalsuan surat atau dokumen, notaris tersebut dipanggil dan diperiksa oleh penyidik dan diproses hingga mendapatkan sanksi pidana. Dalam pemeriksaan, penyidik harus teliti untuk membuktikan akta yang dibuat notaris benar-benar palsu dan melanggar ketentuan hukuman pidana.

Berdasarkan uraian di atas maka dilakukan pembahasan lebih lanjut, dalam sebuah tesis yang berjudul “**Kajian Hukum Pidana Terhadap Notaris**

Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)”.

B. Perumusan Masalah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas yang menjadi fokus permasalahan tesis adalah:

- a. Bagaimana pengaturan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?
- b. Bagaimana bentuk-bentuk tindak pidana yang terkait profesi notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?
- c. Bagaimana analisa hukum pidana terhadap notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr?

2. Ruang Lingkup

Guna mendapatkan gambaran yang jelas dan menghindari terjadi kesalahpahaman tentang pokok pembahasan yang dibahas, maka penulis memandang perlu adanya pembatasan permasalahan. Adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penulisan tesis ini adalah pembahasan mengenai kebijakan hukum pengenaan pidana bagi notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa disertai surat-surat bukti kepemilikan berdasarkan putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr.

Penelitian ini dilakukan untuk menambah pengetahuan dan wawasan dalam pemalsuan pengikatan perjanjian yang dilakukan notaris.

C. Tujuan Penelitian

Sebagaimana permasalahan yang telah dirumuskan di atas maka tesis ini bertujuan untuk meneliti :

1. Pengaturan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Bentuk-bentuk tindak pidana yang terkait profesi Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
3. Pertanggungjawaban pidana terhadap Notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya berkaitan dengan hukum pidana tentang pemalsuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan notaris tanpa disertai surat-surat tanda kepemilikan.
- b. Agar dapat mencegah terjadinya suatu tindak pidana pemalsuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pastinya sangat merugikan para pihak dalam membuat akta otentik.
- c. Diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi mahasiswa Fakultas/Magister Hukum dan mahasiswa yang mengambil jurusan Hukum Pidana dalam mencari sebuah informasi.

2. Secara Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum pidana tentang faktor terjadinya pemalsuan perjanjian pengikatan yang dilakukan notaris yang mengakibatkan kerugian para pihak.
- b. Diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan kepada masyarakat dan notaris akan dampak pemalsuan perjanjian pengikatan.
- c. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi masyarakat dan pemerintah dalam menata peraturan yang berhubungan dengan pemalsuan perjanjian pengikatan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang telah dilakukan, baik terhadap hasil-hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan, di Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Univeristas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), belum ada penelitian yang menyangkut masalah “Kajian Hukum Pidana Terhadap Notaris Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)”, untuk melengkapi sebagai persyaratan menjadi Sarjana Hukum Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).

Penelitian tesis ini dapat dikategorikan sebagai penelitian baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan baik secara akademis maupun ilmiah sesuai dengan azas-azas keilmuan yang jujur, rasional dan objektif dalam menemukan kebenaran, dan bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari bentuk

karya ilmiah sejenis atau bentuk lainnya yang telah dipublikasikan. Tesis ini belum pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) atau instansi lainnya.

Beberapa penelitian lainnya terhadap Judul tesis yang berkaitan dengan masalah “Kebijakan Hukum Pidana Bagi Notaris Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)” yang dikemukakan dibawah ini yang permasalahan, kajian, kesimpulan dan sarannya dalam pembahas tentang pemalsuan akta jual beli yang dilakukan notaris, sangat berbeda, antara lain :

1. Tesis ini atas nama Suhardino mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, tahun 2017, dengan judul “Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Keterangan, Identitas Dan/Atau Dokumen Palsu Yang Disampaikan Oleh Para Pihak Yang Dijadikan Dasar Pembuatan Akta Autentik”.

a. Perumusan masalah

- 1) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan akta bila penghadap/para penghadap telah memberikan keterangan, identitas dan/atau dokumen palsu dalam pembuatan akta?
- 2) Bagaimana pertanggungjawaban Notaris sehubungan dengan akta para pihak (*partij akte*) yang dibuat ?

b. Kesimpulan

- 1) Notaris telah menjelaskan kepada penghadap atau para penghadap mengenai hukum sehubungan dengan akta yang dibuat dan sekaligus

menjelaskan akibat hukum yang akan diderita apabila penghadap atau para penghadap telah memberikan keterangan palsu, dan atau identitas palsu atau dipalsukan dan atau dokumen/data yang palsu atau dipalsukan sebagai dasar dibuatnya akta Notaris, yaitu: penghadap atau para penghadap bisa dijatuhi pidana telah menyuruh memasukan keterangan palsu identitas, dokumen, data palsu kepada Notaris kedalam akta autentik (akta Notaris). Notaris yang telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana tersebut diatas tidak bisa/dalam arti tidak dibenarkan menurut hukum untuk mempertanggungjawabkan atas akta para pihak/partij akte yang dibuat.

- 2) Perlindungan hukum yang biasa diupayakan Notaris sendiri dalam pembuatan akta otentik harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi kejujuran, moralitas serta tidak melupakan profesionalitas, sedangkan bentuk perlindungan hukum dari Majelis Kehormatan Notaris yaitu melakukan pengawasan dan pemeriksaan bagi Notaris supaya tetap berjalan di jalan yang benar yang sesuai dengan undang-undang ketika Notaris dipanggil dalam perkara pidana maka MKN (Majelis Kehormatan Notaris) berwenang untuk menyetujui diperiksa atau tidak diperiksa selama Notaris sudah bertindak sesuai dengan UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dan atau peraturan perundang-undangan yang terkait sehubungan dengan akta yang dibuat dihadapannya maka MKN seharusnya tidak

memberikan persetujuan Notaris tersebut diperiksa atau menghadiri persidangan. Serta bentuk perlindungan hukum dari INI (Ikatan Notaris Indonesia) berupa organ yang diberi nama bagian pengayoman itu mendampingi Notaris yang terkena masalah selama penyidikan dan memberikan konsultasi dan bantuan sehubungan dengan permasalahan hukum yang dihadapi Notaris bersangkutan.

c. Saran

- 1) Kepada Notaris yaitu setiap membuat akta tidak sebatas dipenuhinya kebenaran formal tetapi juga diusahakan sampai dengan kebenaran materiil dan apabila dipanggil penyidik Notaris tetap duduk diam dan menyatakan bahwa menggunakan hak ingkarnya; Kepada Penyidik yaitu apabila Notaris menggunakan hak ingkar atau melaksanakan kewajiban ingkar tidak dianggap menghambat proses penyidikan; Kepada Majelis Kehormatan Notaris (MKN) agar berlaku objektif dan profesional dalam arti bila Notaris dalam pembuatan akta para pihak/partij akte telah sesuai dengan teknik pembuatan akta dan tidak melanggar UUJN dan atau peraturan perundang-undangan yang terkait dalam arti Notaris telah melaksanakan tugas dan kewajiban sebagaimana mestinya maka seharusnya tidak sebatas selalu menyetujui pemanggilan oleh penyidik kepada Notaris.¹⁴

¹⁴ Suhardino, *Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Keterangan, Identitas Dan Atau Dokumen Palsu Yang Disampaikan Oleh Para Pihak Yang Dijadikan Dasar Pembuatan Akta Autentik*, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9063/TESIS%20DINO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada 11 Oktober 2020, Pukul 13:00 WIB.

2. Tesis ini atas nama Jenni Ramadhan mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Andalas, Padang, tahun 2011, dengan judul “Pertanggungjawaban Pidana Notaris Yang Turut Serta Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Kuasa”.

a. Perumusan masalah

- 1) Bagaimanakah pertanggungjawaban notaris yang turut serta melakukan pemalsuan surat kuasa?
- 2) Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta jual beli yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya?

b. Kesimpulan

- 1) Pertanggungjawaban pidana Notaris tidak akan bisa dijatuhkan apabila, dalam pembuatan akta, Notaris secara sengaja menuangkan ke dalam suatu akta dengan memalsukan identitas para pihak tetapi, sepanjang keterangan yang disampaikan oleh para pihak mengandung unsur pemalsuan, penipuan dan ketidakbenaran maka yang menjadi tanggungjawab pidana sepenuhnya adalah para pihak karena akta yang dibuat dihadapan notaris adalah akta para pihak. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak. Sebagaimana telah diatur dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.702K/Sip/1973 yang berbunyi Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap. Dengan kata lain, yang dapat

dipertanggungjawabkan secara pidana kepada Notaris ialah apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari Notaris sendiri. Oleh karena itu demi tegaknya hukum Notaris harus tunduk pada ketentuan pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

- 2) Akibat hukum bagi akta Notaris jika terjadi perkara pidana harus dibuktikan berdasarkan putusan hakim dipengadilan. Apabila akta tersebut menimbulkan perkara bagi para pihak yang berkepentingan, notaris dapat dituntut untuk dipidana hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan Notaris. Namun dalam hal pembatalan akta notaris oleh pengadilan tidak merugikan para pihak yang berkepentingan maka notaris tidak dapat dituntut, walaupun kehilangan nama baik. Seorang notaris baru dapat dikatakan bebas dari pertanggungjawaban hukum apabila akta otentik yang dibuatnya dan/atau dibuat dihadapannya telah memenuhi syarat formil.

c. Saran

- 1) Disarankan sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris seharusnya tidak menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalnya. Notaris hendaknya benar-benar paham atas tugas, kewenangan dan tanggungjawab dibebankan undang-undang kepada notaris.

- 2) Agar Notaris sebagai pejabat publik yang melaksanakan tugas mulia membantu masyarakat menyelesaikan persoalan hukum yang dihadapinya untuk selalu bertindak cermat,hati-hati, dan belajar meningkatkan pengetahuannya untuk mendalami mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan baik selama menjalankan jabatannya sebagai Notaris, sehingga dapat seminimal mungkin terjadinya perbuatan atau yang dilahirkan dipersengketakan oleh para pihak yang berkepentingan.¹⁵
3. Tesis ini atas nama Agus Toni Purnayasa mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, tahun 2018, dengan judul “Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Pengikatan Jual Beli Tanah oleh Notaris”.
 - a. Perumusan masalah
 - 1) Bagaimanakah akibat hukum tindak pidana pemalsuan dokumen pengikatan jual beli tanah oleh notaris?
 - 2) Bagaimanakah tanggungjawab notaris dalam kasus tindak pidana pemalsuan dokumen pengikatan jual beli tanah?
 - b. Kesimpulan
 - 1) Akibat hukum tindak pidana pemalsuan dokumen pengikatan jual beli tanah oleh notaris adalah hilangnya keotentikkan akta tersebut dan menjadi akta di bawah tangan serta akta otentik tersebut dapat

¹⁵ Jenni Ramadhan, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Yang Turut Serta Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Kuasa*, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Andalas, Padang, 2011, <http://scholar.unand.ac.id/31350/1/cover%20dan%20ABSTRAK%20di%20aplot%20pdf.pdf>, diakses pada 11 Oktober 2020, Pukul 14:00 WIB.

dibatalkan apabila pihak yang mendalilkan dapat membuktikannya dalam persidangan di pengadilan. Hal ini disebabkan pembuatan suatu akta otentik harus memuat ketiga unsur lahiriah, formil dan materiil atau salah satu unsur tersebut tidak benar dan menimbulkan perkara pidana atau perdata yang kemudian dapat dibuktikan ketidakbenarannya. Oleh karena itu dalam menjalankan jabatannya seorang notaris harus tunduk pada ketentuan undang-undang dan akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan notaris, sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta agar keotentikannya tidak menjadi akta di bawah tangan atau akta tidak sampai dibatalkan.

- 2) Tanggungjawab notaris dalam kasus tindak pidana pemalsuan dokumen pengikatan jual beli tanah dapat dikenakan pada notaris yang bersangkutan apabila notaris terbukti dengan sengaja memasukkan dokumen palsu/yang dipalsukan ke dalam akta tanah yang dibuatnya. Namun apabila adanya dokumen palsu yang dibawa oleh penghadap tidak diketahui oleh notaris, maka notaris hanya akan dikenakan sanksi atas dasar lalai atau tidak memeriksa secara seksama atas kebenaran dokumen tanah yang dijadikan dasar pembuatan akta tanah.

c. Saran

- 1) Agar dalam menjalankan jabatannya, sudah sepatutnya notaris berpegang dan melaksanakan jabatan sesuai dengan hukum yang

berlaku, yang mengatur kewenangan, kewajiban dan larangan dalam menjalankan jabatannya sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana KUHAP, sehingga notaris dalam menjalankan jabatannya dapat terhindar dari perbuatan melawan hukum pidana seperti memasukkan keterangan atau dokumen palsu/yang dipalsukan dalam pembuatan akta tanah.¹⁶

F. Kerangka Teori dan Konsep

Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut.

1. Kerangka Teori

Menurut Nyoman Serikat Putra Jaya menyatakan bahwa “Untuk melakukan pembaharuan dalam hukum pidana sampai saat ini terus dilakukan, dengan tujuan utama untuk menciptakan suatu kodifikasi hukum pidana nasional untuk menggantikan kodifikasi hukum pidana yang merupakan warisan kolonial jaman Belanda yakni *Wetboek van Strafrecht voor Nederlands Indie* pada tahun 1915 yang merupakan turunan dari *Wetboek van Strafrecht* negeri Belanda tahun 1886, yang mulai berlaku 1 Januari 1918.”¹⁷

Menurut Lilik Mulyadi menjelaskan bahwa “Secara terminologi kebijakan berasal dari istilah ”*policy*” dalam bahasa Inggris atau ”*politiek*” dalam

¹⁶ Agus Toni Purnayasa, *Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Pengikatan Jual Beli Tanah oleh Notaris*, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, 2018, https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/4dca86a9c2c847ae6080bced7228ba80.pdf, diakses pada 11 Oktober 2020, Pukul 15:00 WIB.

¹⁷ Nyoman Serikat Putra Jaya, *Relevansi Hukum Pidana Adat Dalam Pembaharuan Hukum Pidana Nasional*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 3.

bahasa Belanda. Terminologi tersebut dapat dimaknai sebagai prinsip-prinsip umum yang berfungsi untuk mengarahkan pemerintah (termasuk penegak hukum) dalam mengelola, mengatur atau menyelesaikan urusan-urusan publik, masalah-masalah dalam lingkungan masyarakat atau bidang-bidang penyusunan peraturan perundang-undangan dan mengalokasikan hukum atau peraturan dalam suatu tujuan (umum) yang mengarah pada upaya mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat”.¹⁸

Dalam rangka penanggulangan kejahatan di masyarakat, tentunya tidak dapat dipisahkan dari konteks pembicaraan mengenai kebijakan penal. Kebijakan penal (*penal policy*) dapat diartikan sebagai usaha yang rasional untuk menanggulangi kejahatan dengan menggunakan sarana hukum pidana.¹⁹

Istilah kebijakan penal memiliki arti yang sama dengan istilah kebijakan hukum pidana (*criminal law policy*) dan politik hukum pidana (*strafrechts politiek*). Hal ini membuat penggunaan ketiga istilah tersebut dalam bidang pemikiran mengandung arti yang sama.²⁰

Usaha yang rasional untuk menekan atau menanggulangi kejahatan (politik kriminal) sudah barang tentu tidak hanya menggunakan sarana “penal” (hukum pidana), tetapi dapat juga menggunakan sarana-sarana “non-penal”.²¹

Dalam rangka penanggulangan kejahatan secara penal, dapat dilakukan melalui langkah-langkah perumusan aturan-aturan hukum pidana, yang di dalamnya terkandung unsur-unsur substantif, struktural dan kultural masyarakat tempat sistem hukum tersebut diberlakukan dalam masyarakat. Usaha

¹⁸Lilik Mulyadi, *Bunga Rampai Hukum Pidana Perspektif Teoritis dan Praktik*, Bandung, Alumni, 2012, hlm. 389.

¹⁹Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2016), hlm. 29.

²⁰Salman Luthan, *Kebijakan Kriminalisasi di Bidang Keuangan*, Yogyakarta, FH UII Press, 2014, hlm. 14.

²¹Muladi dan Barda Nawawi Arief, *Teori-Teori dan Kebijakan Pidana*, Bandung, Alumni, 2010, hlm. 158.

penanggulangan tindakan pidana dengan sarana penal tersebut dalam prakteknya dapat dijalankan melalui suatu sistem peradilan pidana yang di dalamnya bergerak secara harmonis dari subsistem-subsistem pendukungnya yakni Kepolisian, Kejaksaan, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Pengadilan, Lembaga Pemasyarakatan serta Advokat.

Suatu Kebijakan kriminalisasi adalah suatu kebijakan untuk menetapkan suatu perbuatan yang semula bukan tindak kejahatan (tidak dipidana) menjadi suatu tindak kejahatan (perbuatan yang dapat dipidana).Maka hakikatnya kebijakan kriminalisasi merupakan bagian dari kebijakan kriminal (*criminal policy*) dengan menggunakan sarana hukum pidana (penal) sehingga termasuk bagian dari kebijakan hukum pidana (penal *policy*).²²

Pengertian kebijakan atau politik hukum pidana dapat dilihat dari politik hukum maupun dari politik kriminal. Menurut Sudarto, politik hukum adalah:

1. Mewujudkan suatu peraturan-peraturan yang baik sesuai dengan keadaan dan situasi pada masa mendatang.
2. Kebijakan dari pemerintah melalui lembaga-lembaga yang berwenang untuk menetapkan peraturan-peraturan yang dikehendaki yang diperkirakan dapat digunakan untuk mengekspresikan apa yang terkandung dalam masyarakat dan untuk apa yang dicita-citakan.²³

Usaha dan kebijakan untuk membuat peraturan hukum pidana yang baik pada hakikatnya tidak terlepas dari tujuan penanggulangan tindakan kejahatan. Dapat dikatakan, dilihat dari sudut politik kriminal, maka politik hukum pidana identik dengan pengertian kebijakan penanggulangan kejahatan dengan hukum pidana.Usaha penanggulangan kejahatan dengan hukum pidana pada hakikatnya juga merupakan usaha untuk penegakan hukum (khususnya penegakan hukum pidana). Dalam hal ini, sering pula dikatakan bahwa politik atau kebijakan hukum

²²Barda Nawawi Arief, *Tindak Pidana Mayantara Perkembangan Kajian Cyber Crime di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 20.

²³Sudarto, *Hukum Pidana dan Perkembangan Masyarakat*, Bandung, Sinar Baru, 2013, hlm. 20.

pidana merupakan bagian dari kebijakan penegakan hukum (*law enforcement policy*).

Jabatan yang diemban seorang notaris sangat rawan untuk terkena jeratan hukum pidana maupun perdata. Bukan hanya karena faktor internal yang berasal dari dalam diri notaris sendiri misalnya kecerobohan, tidak mematuhi prosedur, tidak menjalankan etika profesi dan sebagainya, namun juga dikarenakan adanya faktor internal seperti moral masyarakat itu sendiri dimana notaris dihadapkan pada dokumen-dokumen palsu padahal dokumen tersebut mengandung konsekuensi hukum bagi pemiliknya jika terjadi permasalahan di kemudian hari.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa ketika seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan suatu pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa sanksi perdata, administratif atau Kode Etik Jabatan Notaris.

Sanksi-sanksi hukum bagi notaris tersebut diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terkait Kode Etik Profesi Jabatan Notaris dimana tidak adanya keterangan mengenai sanksi pidana bagi notaris melainkan organisasi Majelis Pengawas Notarislah yang mempunyai kewenangan untuk memberikan hukuman kepada notaris. Demikian dapat disimpulkan bahwa walaupun di dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak tercantum mengenai adanya penerapan sanksi pidana bagi seorang notaris tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan maupun kelalaian dalam pembuatan surat/akta autentik yang keterangan di dalam akta isinya palsu maka setelah dijatuhi sanksi administratif atau kode etik profesi jabatan notaris dan sanksikeperdataan kemudian dapat ditarik dan dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta otentik.²⁴

²⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2016, hlm.25

Hukum pidana adalah merupakan bagian dari hukum publik yang mengutamakan sanksi dari kepentingan umum dalam masyarakat tertentu. Adanya suatu pertanggungjawaban pidana harus memenuhi syarat yang telah ditentukan yaitu dengan melihat adanya perbuatan yang dapat dihukum, dengan menyebutkan unsur-unsurnya secara tegas dan berdasarkan undang-undang yang mengatur bahwa perbuatan tersebut telah bertentangan dengan hukum yang merupakan kejahatan pidana, di mana pelaku harus dapat mempertanggungjawabkan sebab-akibat dari perbuatan pidana tersebut.²⁵

Penerapan hukum antara Undang-Undang Jabatan Notaris dengan penerapan hukum pidana yang diatur dalam KUHP menjadi tumpang tindih sehingga memberikan suatu ketidakjelasan hukum bagi notaris apabila terjadi kesalahan dalam berbuat dan bertindak berdasarkan tugas dan kewenangannya. Sebenarnya sanksi pidana dapat diterapkan apabila adanya alat bukti suatu pelanggaran hukum yang berkaitan dengan perbuatan pidana sebagai bagian dalam penyelesaian suatu perkara hukum. Sanksi pidana merupakan ultimum remedium, yaitu jalan terakhir apabila sanksi atau upaya-upaya hukum lainnya sudah tidak mempan.²⁶

Suatu penjelasan dan ide tentu diperlukan agar setiap permasalahan dapat diselesaikan dengan baik sehingga dapat diterima kebenarannya oleh masyarakat. penjelasan suatu teori hukum berfungsi sebagai alat untuk mencapai satuan pengetahuan yang sistematis dan untuk bimbingan penelitian. Kerangka teori berisi uraian tentang telahan teori sehingga bisa membandingkan, menkontraskan masalah yang akan diteliti.

Setiap penelitian yang dilakukan harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis. Pemikiran teoritis ini untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu yang terjadi dalam peristiwa hukum.²⁶

Menurut Masri Singarimbun dan Sofian Effendi menyatakan bahwa “Suatu

²⁵Fabryan Nur Muhammad, *Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pemalsuan Akta yang Dilakukan oleh Notaris*, Jurnal Media of Law and Sharia, Volume 1, Nomor 1, 2019, hlm. 2.

²⁶*Ibid.*

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI-Press), 2014, hlm. 122.

kerangka teori diperlukan dalam setiap melakukan penelitian untuk memberikan landasan teoritis bagi peneliti dalam menyelesaikan suatu masalah dalam proses penelitian”.²⁷ Sedangkan menurut Koentjaraningrat menjelaskan bahwa “Kerangka teori sangat membantu seorang peneliti dalam menentukan tujuan dan arah penelitian, serta sebagai pedoman dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dapat jelas dan konsisten.”²⁸ Kerangka teori dalam penelitian merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian. Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah teori kehati-hatian, teori pidana dan teori pertanggungjawaban pidana.

a. Teori kehati-hatian

Secara umum pengertian prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai pedoman dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.²⁹

Prinsip kehati-hatian memiliki arti untuk memberlakukan sikap kecermatan baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli.³⁰

Prinsip kehati-hatian merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwa dalam dunia perbankan untuk menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya

²⁷ Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, Sofian, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES, 2011, hlm. 21.

²⁸ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 2012, hlm 65.

²⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2013, hlm. 19.

³⁰ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 24, Nomor 3, 2017, hlm. 470.

wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya wajib melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.³¹

Jika ditelaah Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku saat ini belum mengatur adanya kewajiban notaris untuk melakukan prinsip kehati-hatian seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan sehingga sering terjadi dalam proses pembuatan akta otentik, notaris mendapatkan permasalahan hukum dikarenakan notaris kurang berhati-hati dan teliti dalam memeriksa setiap dokumen subyek dan obyek yang akan dimasukkan dalam akta otentik sehingga dalam melakukan tugasnya notaris sering terlibat tindak pidana keterangan palsu dan surat palsu yang dilakukan kliennya. Notaris yang terlibat dalam permasalahan hukum yang dilakukan oleh kliennya mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateril karena sudah banyak waktu yang terbuang dalam permasalahan hukum yang melibatkan akta yang dibuatnya karena salah satu pihak melakukan tindak pidana.

Prinsip kehati-hatian dalam membuat suatu akta seharusnya diterapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga dapat mencegah seorang notaris berimplikasi menjadi korban kejahatan, seperti :

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitas yang diperlihatkan dihadapan notaris.
2. Memeriksa secara cermat dan teliti berkaitan dengan dokumen-dokumen sebagai dasar untuk pembuatan akta, baik subyek maupun obyek yang nantinya akan dimasukkan dalam akta autentik yang dibuat oleh notaris.
3. Bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta autentik yang dibuat notaris sehingga tidak menimbulkan penafsiran terhadap kata-kata yang dituangkan dalam akta autentik.

³¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenia Media Group, 2013, hlm. 7.

4. Notaris memiliki hak untuk melaporkan apabila terjadi transaksi mencurigakan dari para pihak apabila dana yang akan ditransaksikan dari kejahatan korupsi.
5. Memberikan tenggang waktu dalam pembuatan akta sehingga dalam proses pembuatan akta tidak terburu-buru atau tergesa-gesa agar dapat bekerja secara teliti dalam proses pembuatan akta autentik.
6. Memenuhi segala teknik administrasi pembuatan akta notaris, seperti pembacaan akta, penandatanganan, cap jempol dan memberikan salinan minuta akta.³²

Pentingnya peran notaris dalam pembuatan suatu akta juga dapat dilihat dari kapasitasnya memberikan *legal advice* dan melakukan verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah perjanjian tersebut, telah dibuat sesuai dengan kaidah pembuatan perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak atau perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi syarat. Sebaliknya apabila tugas dan wewenang yang diberikan oleh Negara kepada notaris tidak dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan setepat-tepatnya, maka sifat dengan kekeliruan dan penyalahgunaan yang dilakukan oleh notaris dapat menimbulkan terganggunya kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.³³

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam membuat akta tidak luput dari kesalahan atau kekeliruan baik yang disebabkan karena perilaku yang tidak profesional atau memihak salah satu pihak dalam membuat akta yang dibuatnya sehingga terjadi permasalahan dalam akta. Sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik. Notaris seringkali bertindak tidak hati-hati yang mengakibatkan timbulnya permasalahan hukum, baik dalam ranah hukum pidana maupun hukum perdata, hal ini disebabkan karena para pihak yang membuat akta otentik memberikan dokumen palsu ataupun memberikan keterangan palsu kepada notaris sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta otentik yang dibuatnya.

³²Sinta, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*, https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/5d44fd377b358c3e50dcf001483b2889.pdf, Di akses pada 2 September 2020, Pukul 13:00 WIB.

³³Sjaifurrahchman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya, Mandar Maju, 2011, hlm. 7.

Secara garis besar, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seorang notaris boleh menjalankan profesinya setelah diangkat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, sementara PPAT adalah pihak yang diangkat langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN),

b. Teori pemidanaan

Tindak pidana adalah merupakan suatu perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum atau peraturan perundang-undangan, yang mana larangan tersebut disertai dengan sanksi hukuman yang berupa hukuman pidana tertentu. Dalam hal ini ada hubungannya dengan asas legalitas, yang mana tiada suatu perbuatan dapat dipidana melainkan telah diatur dalam undang-undang, maka bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut dan larangan tersebut sudah diatur dalam undang-undang, maka pelaku dapat dikenai sanksi hukuman, sedangkan ancaman pidananya ditujukan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu yang membuat dampak kerugian.

Menurut Wirjono Prodikroro bahwa “Tujuan hukum adalah untuk membuat keselamatan, kebahagiaan, dan tata tertib dalam masyarakat”.³⁴ Menurut Andi Hamzah, “Hukum pidana memiliki tujuan untuk menggulangi perbuatan kejahatan dan pengguguran terhadap tindakan penanggulangan kejahatan itu sendiri”³⁵ Pemahaman dan perwujudan tindak pidana ini sangat dibutuhkan untuk tercapainya kesejahteraan masyarakat dan anggota masyarakat secara seimbang. Sedangkan pendapat menurut Andi Hamzah mengatakan bahwa, “Tujuan hukum pidana memberi rasa keadilan, untuk melindungi masyarakat, melindungi kepentingan-kepentingan orang perseorangan dan atau hak-hak asasi manusia (HAM) dan melindungi kepentingan masyarakat maupun negara.”³⁶

Paradigma hukum pidana memberikan arahan bahwa ketentuan pidana ditujukan dan berfungsi untuk mengatur dan mengendalikan tata tertib hukum dalam lingkungan masyarakat, disamping itu, untuk menjamin ditegakkannya keadilan masyarakat atas perbuatan orang atau perorangan atau sekelompok orang tertentu.³⁷

Tindak pidana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dikenal dengan istilah *strafbaarfeit* dan dalam kepustakaan hukum pidana sering mempergunakan dengan istilah delik, sedangkan pembuat undang-undang merumuskan suatu undang-undang mempergunakan istilah peristiwa pidana atau

³⁴R.Soersono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm.27.

³⁵Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 22.

³⁶*Ibid*, hal 38.

³⁷P.A.F Lamintang dan Theo Lamintang, *Hukum Penitensier Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hlm. 20.

perbuatan pidana atau tindakan pidana.³⁸ *Strafbaarfeit* dirumuskan oleh Pompe “Tindak pidana sebagai suatu pelanggaran hukum dalam kehidupan masyarakat (gangguan terhadap tata tertib hukum) yang dengan sengaja ataupun tidak Sengaja telah dilakukan oleh seorang pelaku, dimana penjatuhan hukuman terhadap pelaku tersebut adalah perlu demi terpeliharanya tertib hukum”.³⁹

Simons mengartikan *strafbaarfeit* adalah “Suatu tindakan yang melanggar hukum yang telah dilakukan dengan sengaja ataupun tidak sengaja oleh seseorang yang tindakannya tersebut dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan undang-undang telah dinyatakan sebagai suatu tindakan yang dapat dihukum.”⁴⁰

Sementara Jonkers merumuskan bahwa “*Strafbaarfeit* merupakan suatu peristiwa pidana yang diartikannya sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*wederrechtelijk*) yang berhubungan dengan kesengajaan atau kesalahan yang dilakukan oleh orang yang dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan hukum yang berlaku.”⁴¹ Sedangkan Van Hamel merumuskan delik (*strafbaarfeit*) itu sebagai perbuatan manusia yang telah dirumuskan dalam undang-undang, melawan hukum, yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan.⁴²

Zainal Abidin Farid mengemukakan istilah yang paling tepat ialah delik, dikarenakan alasan sebagai berikut:

1. Bersifat umum dan dikenal oleh masyarakat
2. Lebih singkat, efisien, dan netral. Dapat mencakup delik-delik khusus yang subjeknya merupakan orang dan badan hukum.

³⁸ Amir Ilyas, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Yogyakarta, Renggang Education, 2012, hlm. 20.

³⁹ P.A.F, Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 182

⁴⁰ Leden Marpaung, *Asas Teori Praktik Hukum Pidana*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 8.

⁴¹ Amir Ilyas, *Loc.Cit.*

⁴² Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, 2014, hlm. 96.

3. Orang memakai istilah *strafbaarfeit*, tindak pidana, dan perbuatan pidana juga menggunakan delik
4. Luas pengertiannya sehingga meliputi juga delik-delik yang diwujudkan oleh korporasi orang tidak kenal menurut hukum pidana ekonomi Indonesia
5. Tidak menimbulkan kejanggalan seperti “peristiwa pidana” (bukan peristiwa perbuatan yang dapat dipidana melainkan pembuatnya).⁴³

Tindak pidana memuat beberapa syarat-syarat pokok sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan yang dilakukan manusia
2. Perbuatan itu dilarang dan mendapat sanksi hukuman yang ditentukan oleh undang-undang
3. Perbuatan itu dilakukan oleh seseorang yang dapat dipertanggungjawabkan.⁴⁴

Secara terbuka dalam forum ilmiah telah dikemukakan oleh Moeljatno, mengatakan bahwa “Jika menghadapi suatu kata majemuk perbuatan pidana”, maka pokok pengertian harus mengenai kata yang pertama, disini perbuatandan tak mungkin mengenai orang yang melakukan tidak disebut disitu, sekalipun harus diakui kebenaran, antara perbuatan dan orang yang berbuat ada hubungan yang erat dan tidak mungkin dipisah-pisahkan dalam perbuatan pidana tersebut. Maka dari itu perbuatan pidana dapat diberi arti perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, barang siapa yang melanggar perbuatan tersebut.⁴⁵

Berdasarkan pendapat ahli di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan “tindak pidana” adalah suatu tindakan (berbuat atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan hukum nasional jadi yang bersifat tanpa hak yang menimbulkan akibat yang oleh hukum dilarang dengan ancaman hukuman. Suatu peristiwa hukum yang dapat dinyatakan sebagai peristiwa pidana kalau memenuhi unsur-unsur pidananya.

Tindak pidana selalu berkaitan erat dengan nilai, struktur, moral dan masyarakat itu sendiri. Maka dari itu meskipun manusia saling berupaya untuk

⁴³ Zainal Abidin Farid, *Hukum Pidana I*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm. 231-232.

⁴⁴ Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 48.

⁴⁵ Bambang Poernomo, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2013, hlm. 125-126.

memusnahkan tindak pidana, tindak pidana tersebut tidak akan mungkin musnah melainkan hanya diminimalisir intensitasnya. Sebagaimana yang dikatakan oleh Mardjono Reksodiputro bahwa tindak pidana sama sekali tidak dapat dihapus dalam masyarakat, melainkan hanya dapat dihapuskan sampai pada batas toleransi. Hal ini disebabkan karena tidak semua kebutuhan manusia dapat dipenuhi secara sempurna, manusia juga cenderung memiliki kepentingan yang berbeda antara yang satu dengan yang lain. Namun, tindak pidana juga tidak dapat dibiarkan tumbuh dan berkembang dalam masyarakat karena dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada ketertiban sosial. Sebelum menggunakan tindak pidana sebagai alat, diperlukan pemahaman terhadap alat itu sendiri. Pemahaman pidana sebagai alat merupakan hal yang sangat penting untuk membantu memahami apakah dengan alat tersebut tujuan yang telah ditentukan dapat tercapai atau tidak.

c. Teori pertanggungjawaban pidana

Pertanggungjawaban pidana menjurus kepada pemidanaan pelaku, jika melakukan suatu kejahatan atau tindak pidana dan memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan dari terjadinya perbuatan yang terlarang, maka si pelaku akan diminta pertanggungjawaban apabila perbuatan tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku, maka orang mampu bertanggungjawab yang dapat diminta pertanggungjawaban.⁴⁶

Tanggung jawab merupakan suatu keseharusan yang dimiliki seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁴⁷ Sedangkan menurut pendapat Soekidjo Notoatmojo mengatakan bahwa “Tanggung jawab hukum

⁴⁶ Gandi Utama Putra, *Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Pembunuhan Yang Dilakukan Dalam Keadaan Di Bawah Sadar (Trance)*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016, hlm. 1-2.

⁴⁷ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2012, hlm. 245.

merupakan suatu akibat atas perbuatan yang dilakukan berdasarkan konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan”.⁴⁸

Menurut Titik Triwulan “Pertanggungjawaban harus mempunyai pondasi, yaitu dasat yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya”.⁴⁹ Pertanggungjawaban dalam hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian maka dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggungjawab risiko atau tanggungjawab mutlak (*strict liability*).⁵⁰ Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan memiliki makna bahwa seseorang harus bertanggungjawab atas perbuatannya karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggungjawab risiko di mana konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggungjawab sebagai risiko usahanya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggungjawab yaitu:

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), maka tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian penggugat.

⁴⁸Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2010, hlm. 47.

⁴⁹Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2012, hlm 48.

⁵⁰*Ibid*, hal 49.

Dalam hal ini penggugat dalam melakukan tuntutan hukum kepada tergugat di pengadilan.

2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), hal ini didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*). Dalam hal ini notaris melakukan kelalaian dalam membuat akta.
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), perbuatan ini didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.⁵¹

Tanggungjawab pidana merupakan suatu tanggung jawab seseorang secara individu terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan tindak pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya.

2. Kerangka Konsep

Konsep dapat diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak serta digeneralisasi dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan istilah defenisi operasional.⁵² Pentingnya kerangka konsep adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua dari suatu istilah dipergunakan.

Adapun kerangka konsep dalam penelitian ini adalah:

- a. Kajian mengandung arti hasil mengkaji suatu kata.⁵³

⁵¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 503.

⁵²Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 3.

⁵³ Dendy Sugono, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2010, hlm. 618.

- b. Hukum adalah sebagai kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama dalam lingkungan masyarakat, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam kehidupan bersama.⁵⁴
- c. Pidana adalah aturan-aturan hukum yang mengikatkan pada suatu perbuatan tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu suatu akibat yang berupa sanksi hukuman pidana.⁵⁵
- d. Terhadap adalah kata depan untuk menandai arah, kepada, lawan.⁵⁶
- e. Notaris adalah orang yang memiliki profesi dan mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.⁵⁷
- f. Yang adalah merupakan kata untuk menyatakan bahwa kata atau kalimat yang berikut diutamakan atau dibedakan dari yang lain.⁵⁸
- g. Membuat adalah rencana yang seharusnya lebih terperinci.⁵⁹
- h. Akta adalah surat yang diberitanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, menjadi dasar dari suatu hak dan kewajiban dalam suatu perikatan.⁶⁰
- i. Jual beli adalah pertukaran barang atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar sah).⁶¹
- j. Disertai adalah ikut, turut.⁶²

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Suatu Hukum Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2012, hlm.5.

⁵⁵ Ida Bagus Surya Darma Jaya, *Hukum Pidana Materil dan Formil : Pengantar Hukum Pidana*, Jakarta: USAID-The AsiaFoundation-Kemitraan Partnership, 2015, hlm. 2.

⁵⁶ Dendy Sugono, *Loc. Cit*

⁵⁷ J.C.S Simorangkir, *Kamus Hukum*, Jakarta: Aksara Baru, 2013, hlm.53.

⁵⁸ Dendy Sugono, *Op, Cit*, hlm. 1627.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 223.

⁶⁰ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012, hlm. 1.

⁶¹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2015, hlm.101.

⁶² *Ibid*, hlm. 1335.

- k. Surat merupakan salah satu sarana komunikasi tertulis yang dilakukan dalam kehidupan masyarakat.⁶³
- l. Bukti adalah sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa, keterangan nyata, saksi dan tanda yang dipergunakan di depan pengadilan.⁶⁴
- m. Kepemilikan adalah hal memiliki atau hal menjadikan sebagai pemilik atas suatu barang yang bergerak maupun tidak bergerak.⁶⁵

G. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu cara yang pokok dapat digunakan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah, dan jenis yang dihadapi, dengan mengadakan klasifikasi berdasarkan pada pengalaman, dapat ditentukan teratur dan terpikirkannya untuk mencapai suatu maksud.⁶⁶

Metode penelitian suatu cara melalui suatu proses penelitian. Penelitian adalah setiap usaha untuk mencari pengetahuan (ilmiah) baru menurut prosedur yang sistematis dan terkontrol melalui data empiris (pengalaman), yang artinya dapat beberapa kali diuji dengan hasil yang sama.⁶⁷

Penelitian hukum yang dikembangkan berlandaskan keilmuan hukum dengan segala kekhasan melahirkan penelitian hukum yang khas pula yang kemudian dikenal sebagai penelitian hukum normatif.⁶⁸ Penelitian ini adalah penelitian hukum yang merupakan komponen penting dari praktek hukum, ini

⁶³*Ibid*, hlm. 1395

⁶⁴*Ibid*, hlm. 229

⁶⁵*Ibid*, hlm 956

⁶⁶Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Bandung, Tarsito, 2010, hlm. 131

⁶⁷Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit, 2012, hlm. 2

⁶⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013, hlm 15

merupakan proses untuk menemukan hukum yang mengatur suatu aktivitas yang menjelaskan atau menganalisa hukum material tersebut.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum.

Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu merupakan suatu penelitian hukum dengan menggunakan sumber data sekunder atau sumber data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan untuk dijadikan bahan dalam suatu penelitian.⁶⁹

Menurut pendapat Zainuddin Ali mengatakan bahwa: “Penelitian dapat dikatakan penelitian hukum normatif hal ini disebabkan karena penelitian hukum terfokus pada peraturan tertulis (*law in book*). Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian sistematika hukum yang dapat dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan tertentu yang bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok atau dasar hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum”.⁷⁰

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yakni penelitian kualitatif bersifat deskriptif. Menurut Bambang Sunggono “Deskripsi maksudnya adalah penelitian bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang permasalahan yang akan dibahas dalam suatu penelitian”.⁷¹ Sedangkan menurut pendapat Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa “Penelitian bersifat

⁶⁹Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 153.

⁷⁰Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 25.

⁷¹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 36.

deskriptif analitis merupakan suatu penelitian untuk menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian, sehingga diperoleh suatu kesimpulan”.⁷²

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer diperoleh penulis dalam penelitian ini dengan melakukan wawancara dengan notaris kota Medan, Husni Adam, SH, M.Kn dan Putri A.R, SH, M.Kn.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan yang terkait dengan fokus penelitian yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dan Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal-jurnal hukum maupun literatur lainnya yang relevan berkaitan dengan rumusan masalah. Serta didukung bahan hukum tertier berupa kamus maupun ensiklopedia hukum berkaitan dengan penelitian ini.

⁷² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2010, hlm. 17.

3) Bahan hukum tertier

Selain menggunakan bahan hukum primer dan hukum sekunder, penelitian ini juga akan menggunakan bahan hukum tertier. Bahan hukum tertier merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap dalam melakukan analisa terhadap suatu permasalahan. Bahan hukum tertier ini antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel hukum yang terkait dengan penelitian.

3. Teknik dan Alat Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan, yaitu metode pengumpulan data dengan melihat beberapa literatur, antara lain catatan, buku, jurnal yang berkaitan dengan penelitian. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer yaitu perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan, dan bahan hukum sumber sekunder yaitu buku-buku literatur ilmu Hukum serta tulisan-tulisan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan. Studi pustaka dilakukan melalui tahapan; identifikasi bahan hukum yang diperlakukan tersebut, selanjutnya data yang telah terkumpul kemudian diolah. Pengolahan bahan hukum umumnya dilakukan melalui tahapan: pemeriksaan bahan hukum (*editing*), penandaan bahan hukum dan penyusunan atau sistematisasi bahan hukum. Studi kepustakaan yang dimaksud adalah melakukan penelusuran dan pencatatan mengenai bahan-bahan hukum terkait dengan permasalahan yang diteliti, baik itu bahan hukum primer, hukum sekunder maupun hukum tertier.

4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian hukum mempergunakan metode pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi alamiah dan bersifat penemuan. Dalam penelitian kualitatif, adalah instrumen kunci. Oleh karena itu, penelitian harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas jadi bisa bertanya, menganalisis, dan mengkonstruksi obyek yang diteliti menjadi lebih jelas. Penelitian ini lebih menekankan pada makna dan terikat nilai. Penelitian kualitatif digunakan jika masalah belum jelas, untuk mengetahui makna tersembunyi, untuk memahami interaksi sosial, untuk mengembangkan teori, untuk memastikan kebenaran data, dan meneliti sejarah perkembangan peraturan perundang-undangan.

Pada penelitian ini bahan hukum yang telah dikumpulkan akan diolah secara sistematis dengan melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis. Bahan hukum yang telah diolah secara sistematis tersebut selanjutnya dianalisis secara deskriptif evaluatif, artinya memaparkan, menafsirkan, menjelaskan, menilai dan menganalisa asas, norma atau kaidah-kaidah, untuk menemukan konsep-konsep hukum yang dapat dipergunakan dalam penelitian. Dengan metode analisis inilah peneliti berusaha untuk menggambarkan sekaligus menganalisa secara deskriptif dari hasil penelitian yang telah dilakukan, yaitu “Kajian Hukum Pidana Terhadap Notaris Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr).

BAB II

PENGATURAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Untuk memperoleh hak memiliki atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat supaya kepastian hukum dapat tercapai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Selain UUPA, diatur juga pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Suatu perjanjian berupa pengikatan jual beli adalah sebuah perjanjian pendahuluan yang dilakukan sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan disesuaikan dengan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Suatu perjanjian dapat dibuat dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan perjanjian yang dibuat secara lisan. Untuk kedua bentuk perjanjian tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Namun bisa saja bila perjanjian dibuat secara tertulis dapat

dengan mudah dijadikan sebagai alat bukti bila sampai terjadi sengketa terhadap perjanjian yang telah dibuat tersebut. Sedangkan perjanjian secara lisan jika terjadi perselisihan, maka sebagai alat pembuktian akan mengalami kesulitan disamping harus dapat menghadirkan saksi-saksi juga itikad baik para pihak dalam perjanjian tersebut.⁷³

Untuk membuat suatu akta dalam prakteknya, para pihak menginginkan perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis dan dilegalisir oleh notaris atau dalam bentuk akta autentik (akta notariil) untuk memperjelas dan memperkuat kedudukan para pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari.

Bentuk perjanjian tertulis tertera dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris antara lain:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian bentuk ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak. Para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan berkaitan dengan keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris hanya untuk mensahkan tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas dokumen tersebut semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian, namun pihak yang menyangkal adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya dan merasa dirugikan.⁷⁴

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya memiliki persamaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli timbul dari perjanjian disebabkan adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berkaitan apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat

⁷³Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II-Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang*, Semarang, Universitas Diponegoro, 2012, hlm. 49.

⁷⁴Lihat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

lahir dari akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah. Jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka akan menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang lahir sebagai kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli atas tanah yang harus dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bila alas hak atas tanah belum sertifikat hak milik yang dibuat oleh notaris atau akta jual beli (AJB) bila alas hak atas tanah telah sertifikat hak milik yang dibuat oleh PPAT dapat ditanda tangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul dalam perjanjian jual beli tanah merupakan persyaratan yang lahir dari kesepakatan kedua belah pihak akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat dan di lain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya pengurusan penerbitan bukti hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar sebahagian dari harga yang disepakati secara bersama antara para pihak.

Dalam jual beli tersebut maka akan dapat menghambat pembuatan suatu pengikatan perjanjian jual beli atau akta jual beli, disebabkan Notaris atau PPAT akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya karena belum memenuhi semua persyaratan tersebut untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak

sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai diurus atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya.⁷⁵ Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Menurut R.Subekti menjelaskan pengertian pengikatan jual beli adalah “Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”.⁷⁶ Sedang menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai pendahuluan yang bentuknya bebas.”⁷⁷

Berdasarkan pendapat ahli di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah sebuah perbuatan yang digunakan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dipergunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhi persyaratan dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati dan penyiapan berkas-berkas untuk kelengkapan balik nama.

⁷⁵Lihat Pasal 39 Ayat (1) Butir d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁷⁶R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2011, hlm. 75.

⁷⁷ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi, Volume I, Nomor 10, 2014, hlm. 57.

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut tentunya tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dalam keadaan tertentu pihak penjual di satu sisi bisa saja harus menunda dulu penjualan tanahnya agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah terhadap tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perikatan Jual Beli (APJB). Proses jual beli tanah merupakan bagian dari tindakan hukum transaksi jual beli tanah yang tunduk pada hukum pertanahan nasional. Untuk melakukan jual beli tanah harus dilakukan secara tunai dan terang. Namun kenyataannya, dalam praktek di lapangannya meskipun tanah belum dibayar lunas dan syarat-syarat administratif belum dapat terpenuhi oleh para pihak dalam jual beli, sehingga lahir perikatan jual beli dengan tujuan untuk melindungi para pihak terhadap hak dan kewajiban, yang menyatakan kesanggupan menjual dan pembeli.

Jual beli berdasarkan hukum perdata merupakan suatu perjanjian timbal balik di mana pihak pertama berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak kedua berjanji untuk membayar dengan sejumlah uang untuk memperoleh hak milik tersebut.⁷⁸ Perkataan jual beli menunjukkan pihak

⁷⁸R.Subekti, *Op.Cit.* hlm. 11.

pertama dinamakan penjual, sedangkan dari pihak kedua dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” sedang yang lainnya “*koop*” (membeli).

Adanya unsur yang terkandung dalam pengertian yuridis perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya kesepakatan antar penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
3. Adanya hak dan kewajiban yang lahir antar pihak penjual dan pembeli.⁷⁹

Bila ditelaah pengertian perjanjian jual beli tersebut di atas, maka dapat artikan dalam perjanjian jual beli, maka pihak pertama sebagai penjual akan menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli akan membayar harga yang telah disepakati. Kemudian pihak penjual harus menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli. Pihak penjual dalam perjanjian jual beli mempunyai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pihak pembeli dan memiliki hak menerima harga, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dan mempunyai hak untuk menerima obyek jual beli tersebut.

Tentang persetujuan jual beli tercantum dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli, seketika setelah kedua belah

⁷⁹Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 49.

pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dalam transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang membuatnya, yaitu pihak pertama sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli. Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika dikemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.

Jual beli tanah telah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa :“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan merupakan perbuatan hukum berupa pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁸⁰

Salah satu syarat dalam transaksi jual beli atas tanah harus dibuat dihadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan suatu akta autentik ialah suatu akta

⁸⁰Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat mana akta dibuat.⁸¹

Untuk terjadinya transaksi dalam jual beli hak atas tanah, maka harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga harus melunasi harga jual beli yang telah disepakati. Bisa saja dalam keadaan tertentu dimana pihak penjual yang sertipikat hak milik tanahnya sedang dalam proses penyelesaian balik namanya pada kantor pertanahan setempat, harga tanah belum dilunasi sepenuhnya tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah miliknya. Untuk mengatasi permasalahan maka dibuatlah suatu akta perikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya suatu syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang membuatnya.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli dihadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut 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 PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), yang mana pada praktiknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris/PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.⁸²

⁸¹Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebanan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 94.

⁸² Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2011, hlm 7.

Kedua belah pihak atau para pihak dalam transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB memiliki beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

1. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas.
2. Berkas administrasi yang berupa surat atau dokumen objek belum dapat dilengkapi.
3. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli.
4. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.⁸³

Suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT.⁸⁴

Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB dihadapan PPAT. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan

⁸³Made Ara Denara Asia Amasangsa, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2015, hlm. 5

⁸⁴Ibid, hlm. 7.

atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tertera pada Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
Kata sepakat mereka di sini harus diberikan secara bebas walaupun syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kesalahan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat, pada dasarnya perjanjian yang dibuat harus ada kata sepakat, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak. Keadaan ini dapat dijumpai bilamana terjadi kekhilafan, perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
Kecakapan para pihak adalah merupakan syarat umum untuk melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seorang itu dikatakan cakap (*bekwaam*) melakukan perbuatan hukum apabila sudah cukup umur, berakal sehat dan tidak dilarang oleh hukum yang berlaku. Di sini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi pernah kawin, tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemborosan yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada di bawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami.
3. Suatu hal tertentu.
Syarat ketiga dalam melakukan suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Yang dimaksud adalah barang yang menjadi objek dalam perjanjian, karena menjadi prestasi dalam pemenuhan suatu perjanjian. Suatu syarat bahwa barang itu harus tertentu atau dapat ditentukan, yang gunanya untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan. Bila mana objek perjanjian tidak ditentukan atau tidak dapat ditentukan maka keadaannya menjadi tidak jelas atau kabur, sehingga akan mengakibatkan perjanjian tidak dilaksanakan dan dianggap perjanjian itu tidak pernah ada. Perjanjian ini batal demi hukum (*nietig*).

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal, dalam bahasa latin disebut *causa* yang artinya sebab. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi atau tujuan perjanjian. Jadi bukan pengertian sebab yang dimaksudkan, sebagai suatu hal yang menyebabkan orang membuat perjanjian atau tujuan seseorang untuk melakukan suatu perjanjian. Selanjutnya sesuatu yang halal itu artinya bahwa apa yang telah diperjanjikan oleh masing-masing pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban atau kesusilaan.⁸⁵

Dalam PPJB harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab/*causa* halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif akan membuat perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian akan batal demi hukum.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada praktiknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak para pihak supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama/perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu:

⁸⁵*Ibid*, hlm. 8.

1. PPJB lunas.
 - a. Terdapat klausula kuasa.
 - b. Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.
 - c. Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.
2. PPJB tidak lunas, adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).⁸⁶

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat dihadapan notaris, sedangkan untuk AJB dibuat dihadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. 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 kesusilaan, ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan,

Adapun untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat

⁸⁶*Ibid*, hlm. 10.

segera melakukan proses peralihan hak tersebut. Dari pihak penjual maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum. Pembuatan PPJB akan munculnya hak dan kewajiban berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dan memenuhi syarat-syarat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, di mana perjanjian yang dibuat dengan sendiri menjadi hukum atau undang-undang yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Apabila di antara para pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dituntut oleh pihak lain karena melakukan ingkar janji terhadap kontrak yang dibuat.

Pemenuhan hak atas perjanjian dilakukan untuk pemenuhan kewajiban sesuai dengan kesepakatan para pihak atau subjek hukum dalam dalam perjanjian yang dibuat merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan karena pembuatan kontrak dilakukan oleh pihak sesuai kata sepakat dan pihak-pihak yang membuat kontrak adalah pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum termasuk juga kontrak yang dibuat terbatas pada hal-hal tertentu dan tujuan pembuatan kontrak hukum didasarkan pada itikad baik, yakni untuk sebab-sebab yang halal.⁸⁷

Dengan telah dibuatnya PPJB oleh para pihak dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan proses dalam jual beli atas

⁸⁷Reinhard Politon, *Pemenuhan Hak dan Kewajiban Sesuai Kesepakatan Para Pihak dalam Kontrak Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, jurnal Lex Crimen, Volume VI, Nomor 3, 2017, hlm. 138.

tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu sesuai dengan hukum yang berlaku maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta autentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin.

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian merupakan suatu prestasi untuk dilaksanakan oleh manusia pribadi, persekutuan ataupun badan hukum dimana kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab debitur yaitu melaksanakan prestasi sedang hak menjadi kontra prestasi kreditor demikian halnya sebaliknya sehingga perjanjian adalah bersifat timbal balik. Terkadang suatu kewajiban itu seringkali dilanggar hanya karena menginginkan haknya untuk terpenuhi terlebih dahulu tanpa mengingat apakah kewajibannya sendiri telah dijalankan, padahal apa yang menjadi suatu kewajiban manusia pribadi, persekutuan ataupun badan hukum merupakan suatu hak yang dapat diperoleh oleh pihak lain.

Pada proses transaksi jual beli tanah, seringkali mendengar dua istilah ini, PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non autentik. Akta non autentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan

PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.

Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB. Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syara-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat autentik.

B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual Beli

Tanah dan bangunan merupakan suatu benda tetap atau benda tidak bergerak, sehingga dalam proses transaksi jual belinya berbeda dengan jual beli dengan benda bergerak seperti mobil, sepeda motor, kipas angin dan lain-lain. Secara hukum, jual beli benda bergerak terjadi secara tunai dan seketika, yaitu selesai ketika pembeli membayar harganya dan penjual menyerahkan barangnya.

Benda tidak bergerak seperti tanah dalam jual beli tanah memerlukan akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibuat pejabat umum yang berwenang yang telah ditentukan undang-undang, akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT

(Pejabat Pembuat Akta Tanah). Proses jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan para pihak dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli, meskipun dalam transaksi jual beli telah dilakukan di mana pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut.

Proses jual beli tanah dan bangunan memang seharusnya dibuat dengan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris/PPAT. Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam melakukan proses jual beli tanah dan bangunan, antara lain:

1. Para pihak melakukan pemeriksaan terhadap obyek tanah dan bangunan yang akan dibeli. Pemeriksaan tersebut berupa pemeriksaan fisik dan sertifikat atas tanah tersebut.
2. Selanjutnya setelah melakukan pemeriksaan fisik atas tanah tersebut, maka pembeli dapat melakukan pemeriksaan Pajak Bumi dan bangunan (PBB) di kantor pajak, kemudian pemeriksaan sertifikat tanah dan bangunan dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat. Pemeriksaan terhadap Pajak Bumi dan bangunan (PBB) di kantor pajak dilakukan untuk memastikan bahwa pemilik tanah telah melunasi seluruh Pajak Bumi dan bangunan (PBB) yang menjadi kewajiban pemilik tanah sebagai warga negara yang baik.
3. Untuk pemeriksaan sertifikat tanah, pihak pembeli harus dapat memastikan bahwa tanah dan bangunan yang akan dibeli tidak sedang berada di bawah hak tanggungan atau sedang dalam sita jaminan, atau sedang diblokir karena terlibat sengketa hukum berkaitan dengan tanah yang akan dibeli tersebut. Jika diperlukan, calon pembeli juga dapat memastikan tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada dalam sengketa, yaitu dengan memeriksanya ke Pengadilan Negeri di mana tanah dan bangunan tersebut berada atau terletak.
4. Selanjutnya, jika berdasarkan pemeriksaan tanah dan bangunan yang telah dilakukan tidak ada permasalahan, maka proses jual beli dapat dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di kantor Notaris/PPAT. Jika antara kedua belah pihak antara pihak penjual dan pihak pembeli tidak sempat atau tidak mengerti dalam proses dan tata cara pemeriksaan tanah tersebut, pihak penjual dan pihak pembeli dapat meminta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pemeriksaan tersebut sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).
5. Akta Jual Beli (AJB) merupakan persyaratan untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB), kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual

wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5% dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Setelah pembuatan AJB dan pembayaran pajak, maka Notaris/PPAT akan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli.⁸⁸

Akta Jual Beli (AJB) dalam jual beli atas tanah merupakan salah satu dokumen pokok yang tidak boleh diabaikan di antara dokumen-dokumen lain yang nantinya juga akan dimiliki kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian jual beli. Akta ini penting untuk menghindari penipuan dan memastikan terjadinya transaksi jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Akta Jual Beli (AJB) adalah salah satu akta otentik atau dokumen sebagai bukti yang menunjukkan telah terjadinya proses jual beli tanah.

Akta Jual Beli (AJB) ini tidak bisa dibuat sendiri oleh para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara itu, PPAT diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain dibuat oleh pejabat berwenang, penandatungannya juga dilakukan dihadapan seorang notaris untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli atas tanah.

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli mempunyai fungsi penting yang membuat keberadaannya tidak dapat digantikan, antara lain:

1. Bukti sebagai adanya transaksi jual beli rumah atau tanah yang sah dengan kesepakatan harga yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Menjadi suatu landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam transaksi jual beli rumah atau tanah.

⁸⁸ Dadang Sukandar, *Penyebab Jual Beli Tanah Dianggap Tidak Sah*, <https://properti.kompas.com/read/2013/04/28/1149386/Penyebab.JualBeli.Tanah.Dianggap.Tidak.Sah>. diakses pada 14 Oktober 2020, Pukul 11:00 WIB.

3. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang wanprestasi atau lalai.⁸⁹

Akta Jual Beli (AJB) dapat dibuat saat kedua belah pihak telah membayar seluruh kewajiban pajak yang timbul atas transaksi jual beli tanah tersebut. Untuk penjual, pajaknya berupa Pajak Penghasilan (PPH) final dengan besar 2,5% dari nilai perolehan hak. Untuk pembeli, pajak yang dikeluarkan adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya pajak adalah 5% dari nilai perolehan hak setelah dikurangi NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Nilai NPOPTKP ini berbeda untuk masing-masing daerah di mana objek tanah berada. Untuk mencari tahu besarnya ke Dinas Pendapatan Daerah di kota tempat objek yang dijadikan dalam perjanjian jual beli tersebut.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan harus dihadiri oleh beberapa orang antara lain penjual, pembeli, serta dua orang saksi. Jika pembeli sudah menikah, maka suami istri harus hadir. Jika pembeli atau penjual tidak bisa hadir, maka bisa diwakilkan oleh orang yang telah diberi kuasa berupa surat kuasa tertulis. PPAT akan membuat dua lembar Akta Jual Beli (AJB) yang asli. Satu lembar disimpan oleh pembuat akta yaitu PPAT, sedangkan satu lembar lagi diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk melaksanakan proses balik nama atas tanah tersebut. Ketika sudah jadi, salinan AJB akan diberikan kepada pihak penjual dan pihak pembeli. Biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebesar 1% dari nilai transaksi yang tertera di akta dan akan ditanggung oleh pihak penjual dan pihak pembeli.⁹⁰

Sertifikat tanah yang dimiliki masyarakat sebagai pemilik tanah merupakan bukti terkuat kepemilikan tanah atau bangunan. Namun, bukan berarti Akta Jual Beli (AJB) tidak memiliki peran penting dalam transaksi jual beli atas tanah. Akta ini berperan sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan

⁸⁹ Nico Ramadhani, *Memahami Fungsi dan Pentingnya AJB (Akta Jual Beli)*, <https://www.akseleran.co.id/blog/ajb/>, diakses pada 14 Oktober 2020, Pukul 13:00 WIB.

⁹⁰ *Ibid*

yang dijual kepada pihak pembeli. Akta Jual Beli (AJB) diperlukan saat masyarakat sebagai pemilik tanah akan membuat sertifikat tanah. Akta ini merupakan bukti bahwa peralihan hak atas tanah dengan transaksi jual beli tersebut telah sah sehingga bisa dibuatkan sertifikat tanahnya oleh PPAT sebagai dasar untuk dilanjutkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan para pihak sangat penting karena sebagai wujud kepastian hukum hak atas tanah. Akta otentik dari penjualan tanah harus dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum yang menguasai atas tanah, karena akta jual beli atas tanah merupakan bukti penguasaan pemilikan hak atas tanah yang bersifat kuat, sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak-pihak lainnya. Pemilikan tanah berarti jika ditinjau dari aspek waktu atau lamanya seseorang dapat mempunyai atau menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, maksudnya pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan dari sesama warga negara yang ingin menguasai tanah tersebut, misalnya penguasaan ilegal ataupun dari penguasa. Pada dasarnya jika pihak lain memerlukan tanah untuk keperluan apapun, maka untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus dilalui dengan cara musyarah dengan pemegang hak atas tanah hingga tercapai kata sepakat yang benar-benar keluar dari maksud baik antara kedua belah pihak yang bersangkutan.⁹¹

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁹¹ Gede Tusan Ardika dan Ramli, *Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Peningkatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)*, Jurnal Fakultas Hukum Unmas Mataram, Volume 13, Nomor 1, 2019, hlm. 173.

Sebelum melakukan jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli, maka dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pihak-pihak yang akan melakukan jual beli atas tanah tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah diatur dalam proses jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Persyaratan tentang objek jual beli, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak yang sah yang dimiliki dan dibuktikan oleh pemilik tanah dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya. Serta tanah yang di perjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya, sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Namun apabila persyaratan-persyaratan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum terpenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli belum bisa dilakukan dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebab notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua persyaratan berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), dengan sendirinya jual beli hak atas tanah tersebut belum dapat dilakukan. Keadaan ini tentu saja tidak menguntungkan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Pihak penjual di satu sisi harus menunda proses penjualan tanah sampai semua persyaratan tersebut dapat dipenuhi. Sementara itu, bagi pihak pembeli, keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah menjadi tertunda.

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, dijelaskan bahwa: “Satu akta otentik adalah suatu akta di dalam memiliki bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk

itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.⁹² Menurut Subekti, bahwa “Yang dinamakan dengan akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani”.⁹³

Berdasarkan pendapat ahli di atas maka terdapat beberapa unsur yang berkaitan dengan pembuatan akta otentik antara lain:

1. Akta tersebut harus dibuat dan diresmikan dalam bentuk sesuai dengan hukum.
2. Aktatersebut dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang.
3. Akta tersebut dibuat di tempat akta itu di mana dibuatnya. Jadi akta itu dibuat di tempat pejabat yang membuatnya.⁹⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa “Jual beli adalah merupakan bagian dari perjanjian tertentu. Perjanjian yang dimaksud adalah di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁹⁵ Sedangkan yang dimaksud dengan akta jual beli adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan notaris/PPAT, sehingga berfungsi sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah.

Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap akta yang dibuatnya, maka seorang notaris/PPAT bertanggungjawab terhadap para pihak yang

⁹²R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kilab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2016, hlm. 475.

⁹³R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2010, hlm. 8.

⁹⁴I Made Erwan Kemara, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana, Volume 5, Nomor 1, 2016, hlm. 66.

⁹⁵ Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2011, hlm 11.

berkepentingan pada akta yang dibuatnya (pada klien), sesuai dengan aturan yang tertera dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yakni:

1. Di dalam akta, mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris.
2. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek inde vorm*) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁹⁶

Bagi seorang dengan profesi notaris/PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk memberikan kesaksian berkaitan dengan isi akta-aktanya. Sumpah jabatan bagi seorang notaris terdapat dalam Pasal 4 dan Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, mewajibkan notaris untuk tidak bicara sekalipun di pengadilan, kecuali dalam hal terdapat kepentingan-kepentingan yang lebih tinggi, yang mengharuskan notaris/PPAT memberikan kesaksian. Misalkan undang-undang yang bersangkutan secara tegas menentukan bahwa notaris/PPAT wajib memberikan kesaksian atau untuk keperluan itu ia dibebaskan dari sumpah rahasia jabatannya.

Akta autentik berupa akta jual beli terdiri dari tiga bagian yaitu :

1. Kepala akta/awal akta
Bagian akta yang diberi nama kepala akta atau awal akta merupakan suatu bagian dari permulaan akta yang memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun berapa akta dibuat serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Badan akta
Bagian badan akta memuat tentang nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, bagian ini disebut juga bagian komparisi, yaitu nama dari para penghadap, pekerjaan/jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah penghadap bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang disebutkan juga pekerjaan/jabatan dan tempat tinggal sebagai wakil atau kuasa. Komparisi berarti keterangan tentang penghadap, para penghadap sendiri disebut

⁹⁶I Made Erwan Kemara, *Op.Cit*, hlm 67.

komparan. Kemudian pada bagian badan akta juga memuat isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan yang menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap. Umpamanya akta itu merupakan akta jual beli, maka isi akta itu memuat apa yang diperjanjikan dalam jual beli tersebut oleh para pihak penghadap. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perjanjian menganut paham terbuka, sehingga perjanjian-perjanjian itu mengikuti apa saja yang dikehendaki oleh para pihak, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Badan akta juga memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.

3. Akhir/penutup akta

Bagian akhir atau penutup akta berisikan tentang uraian berkaitan dengan pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada, uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat penambahan, pencoretan atau penggantian. Bagian akhir atau penutup akta, merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana akta itu diresmikan dan nama-nama, pekerjaan/jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi. Biasanya dalam bagian kepala akta nama-nama dan saksi-saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk. Sedangkan nama-namanya akan disebut dibagian akhir akta ini. saksi-saksi dalam hal ini diharapkan agar tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris/PPAT.⁹⁷

Tanggung jawab seorang notaris/PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya merupakan sebatas pada bagian kepala akta/awal kata dan pada bagian akhir atau penutup akta, pada bagian ini notaris/PPAT mempunyai tanggung gugat penuh terhadap isi akta baik secara formil maupun secara materiil, misalnya mengenai benar tidaknya pihak penghadap hadir untuk membuat perjanjian jual beli, mengenai benar tidaknya ada saksi-saksi yang hadir, mengenai hari, tanggal dan sebagainya. Mengenai identitas yang para pihak yang menghadap notaris/PPAT bertanggung gugat sepanjang didukung oleh jati diri yang dikeluarkan oleh pejabat lain yang berwenang.

⁹⁷Ibid, *hlm.*67-68.

Berkaitan dengan bagian isi akta, maka kedudukan seorang notaris/PPAT dapat dipersamakan sebagai seorang saksi terhadap suatu peristiwa hukum. Notaris/PPAT tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran terhadap isi akta secara materiil yang dikemukakan oleh para pihak. Selanjutnya apabila terjadi sengketa terhadap akta jual beli tanah yang telah dibuat oleh notaris/PPAT, dalam hal ini karena kesalahan pada bagian kepala dan kaki akta, maka notaris selaku PPAT karena kelalaiannya dapat dituntut membayar sejumlah ganti kerugian beserta sejumlah bunga dalam bentuk uang kepada pihak yang dirugikan.

Profesi seorang notaris/PPAT berdasarkan jabatannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dan kewajiban untuk melayani publik khususnya di bidang pertanahan bagi masyarakat, notaris/PPAT akan mencatat apa yang dikehendaki oleh para pihak mengenai sesuatu hal dalam pembuatan akta. Jadi tugasnotaris/PPAT mencatat dan meresmikan akta tersebut. Dalam hal ini kesaksian notaris/PPAT hanya menerangkan mengenai kebenaran apa yang telah dicatatnya, yakni mengenai kebenaran akan obyek perjanjian yang telah dibuat dihadapannya yaitu pihak penjual, pihak pembeli atau kuasa kedua belah pihak serta memberi kesaksian tentang kebenaran para pihak sebagai subyek jual beli atas tanah tersebut.

C. Pengaturan dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (AJB)

Pada umumnya sengketa-sengketa yang terjadi dalam jual beli hak milik atas tanah yang terjadi karena kesalahan para pihak misalnya salah satu pihak mengingkari isi perjanjian yang terdapat dalam akta jual beli hak milik atas tanah yang telah disepakati. Sengketa yang terjadi karena kesalahan pada notaris/PPAT misalnya di dalam membuat akta seorang

notaris/PPAT lalai yaitu tidak meminta surat keterangan pendaftaran tanah yang akan diperjualbelikan, apakah tanah tersebut dalam perselisihan atau tidak. Tindakan kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Sengketa-sengketa yang terjadi dalam jual beli hak milik atas tanah baik timbulnya-karena kesalahan para pihak ataupun karena notaris/PPAT dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain yang merasa haknya dikuasai oleh orang yang tidak berhak.⁹⁸

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat timbul karena sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang tidak terpenuhi yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat proses penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah tersebut. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta JualBeli (AJB) dapat ditandatangani.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan para pihak dihadapan Notaris tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menjelaskan bahwa “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

⁹⁸ Mochtar Mas'od, *Tanah dan Pembangunan*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 2011, hlm. 16.

atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul dalam perjanjian jual beli adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya saja pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dengan demikian tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut.

Untuk tetap dapat melakukan proses jual beli atas tanah maka sebaiknya para pihak harus ada kata sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai diurus oleh pemilik tanah, atau setelah harga tanah dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam melakukan suatu transaksi jual beli atas tanah, terdapat dua istilah yaitu, PPJB dan AJB. Kedua istilah ini merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual

Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama kedua perjanjian ini adalah pada sifat autentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara pihak penjual dan pihak pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau tanpa akta otentik. Tanpa akta autentik berarti akta yang dibuat hanya oleh pihak calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya non autentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak dalam proses jual beli tanah mengatur di mana pihak penjual akan menjual tanahnya kepada pihak pembeli. Namun demikian, jual beli atas tanah belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu yang menghambat jual beli atas tanah. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB. Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat autentik. Sekali lagi, AJB sifatnya autentik.

Isi dalam perjanjian pengikatan jual beli berisikan tentang perjanjian pendahuluan. Untuk lahirnya suatu perjanjian pokok/utama pada umumnya

berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan PPAT. Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di dihadapan PPAT telah terpenuhi.⁹⁹

Suatu perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu.

Berdasarkan pendapat Herlien Budiono menyatakan bahwa, “Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian dalam bentuk bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memiliki format bebas. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan dihadapan PPAT. Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.¹⁰⁰

⁹⁹ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Gamma Press, 2010, hlm.20.

¹⁰⁰ Aditya Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Semarang, Pelita Ilmu, 2011, hlm.21

Untuk memenuhi persyaratan dalam jual beli atas tanah, pada umumnya pihak penjual berkaitan dengan surat-surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.¹⁰¹

Untuk terwujudnya pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT, hal ini dapat terkajana jika pihak penjual dapat melengkapi dokumen-dokumen yang berhubungan dengan tanah tersebut untuk dapat dilangsungkannya perbuatan hukum jual beli .Akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris dilakukan sebelum akta jual beli disebabkan karena adanya hambatan dari pihak pembeli. Pada umumnya hambatan dari pembeli untuk terlaksanakannya akta jual beli tanpa harus melalui akta perjanjian pengikatan jua beli terlebih dahulu adalah kemampuan daya beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk membeli secara tunai tanah tersebut. Kemampuan/daya beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris di mana di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disepakati dilaksanakan pembelian tanah tersebut dengan cara mencicil dalam jangka waktu tertentu (mingguan, bulanan) sesuai dengan kesepakatan sehingga harga jual tanah tersebut dibayar lunas oleh pembeli. Pada saat terjadinya pelunasan pembayaran tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat itu dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya dikantor pertanahan tempat di mana tanah itu berada.Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli dapat pula terjadi berhubung karena pembelian atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan angsuran/cicilan yangtelah disepakati para pihak penjual maupun pembeli.¹⁰²

Pada umumnya bagi calon pembeli ingin mengetahui tentang identitas tanah yang akan di beli di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka atau panjar sebagai tanda jadi atau keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan

¹⁰¹ Muchtar Rudianto,*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta, Rajawali Press, 2010, hlm.38.

¹⁰² Djoko Reksomulyatno,*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*, Jakarta, Bina Ilmu, 2010, hlm.14.

para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut.¹⁰³ Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris pada umumnya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal (uang muka), sehingga jika calon pembeli membatalkan transaksi jual beli maka ia akan kehilangan uang muka yang telah dibayarnya tersebut. Dengan begitu perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak baik penjual maupun pembeli untuk dengan serius melakukan transaksi jual beli tanah yang nantinya ditandai dengan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana pembeli sudah harus melunasi harga jual dari tanah tersebut dan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan penjual telah menyerahkan tanah tersebut dan membayar Pajak Penghasilan (PPh) sebelum ditantanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut.

Perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara lain:

1. Berkaitan dengan obyek tanah dan bangunan harus jelas identitasnya, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan) sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Berapa harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB di hadapan notaris.
3. Persyaratan batal, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan atau ditentukan pihak *developer* atau pengembang, maka dalam hal ini calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli

¹⁰³ Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung, Sumber Ilmu, 2012, hlm.9.

membatakkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.

4. Pembayaran pajak harus ditegaskan dalam perjanjian yang dibuat dan yang mana saja menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya notaris /PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari pihak calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun yang berkaitan dengan hukum dalam perjanjian jual beli.¹⁰⁴

Jual beli tanah adalah hal yang tidak terelakkan. Permasalahannya, tidak semua proses jual beli tanah berjalan dengan lancar. Tidak jarang pula terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak yang terlibat di dalamnya. Misalnya, terdapat kebohongan dari pihak penjual ke pembeli atas status tanah yang akan dijual.

Dalam hukum, sederhananya proses jual beli merupakan praktik dari pembuatan kesepakatan atau perjanjian yang mana selalu mempunyai konsekuensi hukum atas tindakan tersebut. Akan tetapi, proses tersebut diperbolehkan melewati ketentuan yang telah ada di yurisdiksi hukum Indonesia. Sederhananya, jual beli merupakan salah satu cara dalam perolehan hak atau peralihan hak atas tanah, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak tanah kepada pihak lain.¹⁰⁵

Perikatan berdasarkan hukum Perdata dibagi atas dua bagian, yaitu perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undang-undang dan perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Dony HadiRusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Mitra Ilmu, 2014, hlm.12

¹⁰⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 37.

¹⁰⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Rajawali Pers, 2012, hlm.1.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁰⁷

Terdapat beragam bentuk dari perjanjian, sebagai contoh perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang didasari persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang satu lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, seperti yang dibunyikan dalam pasal 1457 KUH Perdata. “Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum”.

Perjanjian yang paling berpotensi terjadinya konflik antara para pihak adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang obyeknya tentang peralihan hak atas tanah, misalnya para pihak tidak memberikan keterangan yang benar tentang keadaan obyek perjanjian, apakah obyek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak, pihak penjual menjual tanah tidak mendapat persetujuan istri/suami, pihak penjual memberikan surat keterangan waris yang keliru, atau bisa juga ditimbulkan karena kekhilafan atau kesalahan notaris itu sendiri, misalnya notaris memihak pada salah satu pihak yang membuat perjanjian, tidak mencantumkan batas waktu perjanjian dalam akta sehingga hal-hal tersebut menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang membuat perjanjian. Dalam praktek kenotariatan PPJB telah sering dipergunakan, namun sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) tidak

¹⁰⁷ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 16.

pernah diatur dalam peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Tidak ada aturan dalam peraturan tertentu tentang pembuatan PPJB/AJB, namun dalam kerangka pembuatan PPJB/AJB harus berpedoman dengan aturan yang tercantum Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat umum perjanjian, yaitu :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab (causa) yang halal.¹⁰⁸

Kewenangan notaris/PPAT dalam membuat PPJB/AJB kemudian menerbitkan dan/atau mengeluarkan salinan akta PPJB/AJB sebagai pejabat negara terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tentang peralihan hak atas tanah berkaitan dengan jual beli, tertera dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tentang peralihan hak atas tanah yang terjadi disebabkan transaksi jual beli

¹⁰⁸Hasil Wawancara dengan Husni Adam, Notaris Kota Medan, tanggal 19 Oktober 2020

perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain. Akta jual beli (AJB) tersebut juga patuh pada syarat sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak.
2. Perjanjian dibuat oleh pihak yang memiliki kecakapan.
3. Perjanjian dibuat karena suatu hal tertentu.
4. Perjanjian dibuat karena sebab yang halal.¹⁰⁹

Pada umumnya dalam praktiknya seorang notaris/PPAT untuk membuat PPJB/AJB, akan terlebih dahulu melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menanyakan perihal kesepakatan pihak-pihak yang akan membuat PPJB/AJB tersebut, bila para pihak telah sepakat maka proses pembuatan PPJB/AJB tersebut bisa dilanjutkan.
2. Menanyakan dan/atau akan menilai kecakapan pihak-pihak yang datang menghadap kepadanya sebagai subjek hukum dalam AJB/PPJB, terutama mengenai umur dan status perkawinan pihak-pihak tersebut dengan melihat kartu tanda pengenalnya (KTP, SIM, Pasport), agar keabsahan pihak-pihak yang akan menandatangani AJB/PJB terutama pihak penjual adalah memang pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
3. Memverifikasi dan memvalidasi terlebih dahulu bukti kepemilikan hak atas objek yang menjadi dasar untuk dibuatnya AJB/PPJB tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan setempat dimana objek tersebut berada.
4. Menerbitkan asli akta (minute) AJB/PPJB untuk ditandatangani para pihak, kemudian menyimpan asli akta tersebut sebagai protokoler notaris/PPAT.
5. Menerbitkan salinan akta AJB/PPJB dan diberikan kepada pihak pembeli sebagai bukti adanya peralihan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli, kemudian peralihan tersebut harus segera disampaikan ke pada Kantor Badan Pertanahan, guna melakukan perubahan dan/atau penggantian kepemilikan hak atas kepemilikan objek tersebut.¹¹⁰

Objek yang menjadi dasar dibuatnya AJB/PPJB adalah berupa tanah berikut yang ada di atas tanah tersebut, dengan bukti kepemilikan (tanda bukti

¹⁰⁹Hasil Wawancara dengan Putri A.R, Notaris Kota Medan, tanggal 20 Oktober 2020.

¹¹⁰Hasil Wawancara dengan Husni Adam, Notaris Kota Medan, tanggal 19 Oktober 2020.

hak) adalah yang sudah berupa sertipikat misalnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan lainnya.

Menurut Putri A.R, proses pada umumnya dilakukan saat sedang mengurus AJB, yakni:

1. Mendatangi kantor PPAT

Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, maka hal pertama yang harus dilakukan adalah mendatangi kantor PPAT. Kantor PPAT yang didatangi adalah yang sesuai dengan daerah tempat tanah yang diperjual belikan berada. Jika di daerah tersebut belum ada kantor PPAT, maka bisa mendatangi kantor camat. Pastikan saat mendatangi kantor PPAT, harus membawa semua dokumen yang sudah disiapkan sebelumnya. Selain itu pada saat pembuatan AJB pata pihak juga harus hadir seperti pihak pembeli, pihak penjual, dan dua orang saksi yang berasal dari perangkat kecamatan atau pegawai notaris. Jika ada pihak berhalangan, harus disertai dengan surat kuasa.

2. Pemeriksaan dokumen oleh PPAT

Setelah menyerahkan semua dokumen yang diperlukan, maka PPAT akan melakukan pemeriksaan dokumen yang biasanya memerlukan waktu beberapa hari. Tahap pengecekan ini dilakukan untuk memastikan keaslian dokumen khusus mengecek apakah tanah atau bangunan tidak berstatus sengketa.

3. Proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Jika sudah masuk dalam tahap penandatanganan Akta Jual beli, maka itu artinya semua dokumen bersifat absah dan semua biaya terkait proses jual beli dan pembuatan akta telah lunas. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa pada saat proses ini semua pihak yang bersangkutan harus hadir termasuk dua orang saksi. Pada proses ini PPAT akan menjabarkan secara rinci tentang isi dari AJB dan setelah disetujui oleh seluruh pihak terkait, maka AJB akan langsung dibuat. AJB sendiri nantinya akan terdiri atas dua lembar asli yang akan disimpan oleh PPAT dan diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Penjual dan pembeli juga akan memperoleh salinan AJB.

4. Proses balik nama

Ketika Akta Jual Beli (AJB) telah dibuat dan ditandatangani maka kepemilikan tanah atau bangunan sudah resmi berpindah kepada pembeli. Maka perlu ada kegiatan lanjutan untuk membalik nama pemilik pada sertifikat tanah dari pemilik lama atau penjual ke pemilik baru atau pembeli. Pejabat Pembuat Akt Tanah (PPAT) akan menyerahkan AJB asli, surat permohonan balik nama, sertifikat tanah, tanda pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), *foto copy* Kartu Tanda Penduduk (KTP) pihak pembeli dan pihak penjual, serta Pajak Pendapatan Hasil (PPh) dan BPHTB kepada Kantor Pertanahan setempat. Nantinya pembeli akan memperoleh tanda bukti di mana

nama pemilik lama dicoret pada sertifikat dengan tinta hitam serta diberi paraf.¹¹¹

Menurut Husni Adam dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pembuatan AJB/PPJB yang terutama adalah Kartu Tanda Pengenal (KTP, SIM, Pasport) pihak-pihak dan bukti kepemilikan (tanda bukti hak) atas objek, dan pemenuhan dokumen dalam hal pembuatan AJB/PPJB harus disesuaikan berdasarkan status kedudukan hukum pihak-pihak (terutama pemilik dan penjual) sebagai subjek hukum dalam AJB/PPJB tersebut, yang dapat dikategorikan beberapa kategori yaitu pihak yang bersangkutan langsung, Ahli waris dan/atau penerima kuasa. Pemenuhan dokumen-dokumen dalam pembuatan AJB/PPJB juga harus disesuaikan berdasarkan kategori tersebut.¹¹²

Menurut Putri A.R dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pembuatan AJB, yakni:

1. Dokumen yang harus disiapkan penjual, yaitu:
 - a. Berupa *foto copy* Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual.
 - b. Berupa *foto copy* Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri penjual (jika sudah menikah).
 - c. Surat nikah (jika sudah menikah) di *foto copy*
 - d. Kartu Keluarga (KK) di *foto copy*.
 - e. Asli sertifikat tanah.
 - f. Asli SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB tahun terakhir (tanpa tunggakan).
 - g. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), NPWP harus valid di *foto copy*
 - h. Kewajiban harus validasi atas PPh (pajak penjual) dan bisa dibantu pengurusan oleh notaris.
2. Dokumen yang harus disiapkan pembeli, yaitu :
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) di *foto copy*.
 - b. Kartu Keluarga (KK) di *foto copy*.
 - c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), NPWP harus valid di *foto copy*.
 - d. Kewajiban harus verifikasi atas pajak BPHTB (Pajak Pembeli) dan bisa dibantu pengurusan oleh notaris.¹¹³

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang notaris dapat melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta otentik, mengingat seringkali terjadi permasalahan hukum terhadap akta otentik yang

¹¹¹Hasil Wawancara dengan Putri A.R, Notaris Kota Medan, tanggal 20 Oktober 2020.

¹¹²Hasil Wawancara dengan Husni Adam, Notaris Kota Medan, tanggal 19 Oktober 2020.

¹¹³Hasil Wawancara dengan Putri A.R, Notaris Kota Medan, tanggal 20 Oktober 2020.

dibuat oleh notaris karena terdapat pihak-pihak yang melakukan kejahatan seperti memberikan surat palsu dan keterangan palsu ke dalam akta yang dibuat notaris. Sehingga untuk mencegah terjadinya tindakan kejahatan-kejahatan yang dapat menjerumuskan notaris terlibat dalam permasalahan hukum, perlu diatur kembali dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tentang pedoman dan tuntunan notaris untuk bertindak lebih cermat, teliti dan hati-hati dalam proses pembuatan akta autentik.

Terdapatnya permasalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta otentik disebabkan karena Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur secara jelas prinsip-prinsip atau langkah-langkah notaris untuk bekerja lebih berhati-hati dalam proses pembuatan akta, sehingga notaris tidak memiliki pedoman dan tuntunan yang berguna untuk mencegah terjadinya kejahatan dalam akta autentik yang dibuat oleh notaris. Kekaburan norma dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat dilihat dalam Pasal 116 ayat (1) huruf a disebutkan mengenai kewajiban notaris yaitu dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.¹¹⁴

Menurut Husni Adam, sebagai bentuk kehati-hatian atas keabsahan dan keaslian dokumen yang diserahkan kepada notaris/PPAT dalam pembuatan AJB/PPJB adalah dengan meminta kepada para pihak untuk menunjukkan asli dokumen tersebut dan membuat salinannya (*foto copy*) untuk disimpan sebagai arsip notaris/PPAT, kemudian untuk membuktikan keabsahan dan keaslian bukti kepemilikan (tanda bukti hak) sertipikat sebagai objek AJB/PPJB, notaris akan terlebih dahulu melakukan cek bersih (verifikasi dan validasi) sertipikat hak atas objek tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dimana objek tersebut berada, pelaksanaan pembuatan AJB/PPJB akan dilakukan setelah ada hasil konfirmasi dari Kantor Badan Pertanahan bahwasannya sertipikat tersebut bersih.¹¹⁵

Sedangkan menurut Putri AR mengatakan bahwa dalam menjalankan tugas dan kewenangannya seorang notaris/PPAT memiliki peranan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang dituangkan dalam bentuk akta atau

¹¹⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Surabaya, Refika Aditama, 2015, hlm. 1.

¹¹⁵ Hasil Wawancara dengan Husni Adam, Notaris Kota Medan, tanggal 19 Oktober 2020.

tidak untuk memberikan kepastian hukum. Asas kecermatan (kehati-hatian) harus dilakukan notaris/PPAT dalam proses pembuatan akta dengan terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sebagai berikut :

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT dan mengecek kartu identitas diri, kecakapan para pihak, kewenangan para pihak berpedoman dari kartu identitas, surat nikah para pihak, surat kuasa jika para pihak tidak hadir, surat persetujuan istri/suami, Anggaran Dasar (AD) Perseroan dan dokumen-dokumen lainnya.
2. Meminta Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) yang dimiliki oleh para pihak.
3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut serta melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat.
4. Membuat surat pernyataan dari penjual mengenai objek tidak dalam sengketa dan perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis.
5. Meminta kepada para pihak tentang surat ijin dari pejabat yang berwenang dalam hal pengalihan atau pembebanan objek dalam perbuatan hukum seperti: untuk tanah pertanian, untuk hak pakai atas tanah negara, untuk tanah yang sertipikatnya terdapat kecacatan, untuk pembelian rumah tinggal hak milik tidak lebih dari lima bidang dengan luas seluruhnya 5000m².
6. Memintakepada para pihak berupakwitansi sebagai bukti pembayaran lunas PPh dan BPHTB.
7. Meminta berkas berupa pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas hak milik adat, wajib minta dilakukan pengukuran fisik tanah terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) dari tanah tersebut.
8. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.¹¹⁶

Berdasarkan pendapat di atas maka dapat disimpulkan bahwa bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dilakukan notaris dalam proses pembuatan akta yaitu melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, melakukan memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan

¹¹⁶Hasil Wawancara dengan Putri A.R, Notaris Kota Medan, tanggal 20 Oktober 2020.

akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan notaris agar nantinya notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya di kemudian hari.

BAB III

BENTUK-BENTUK TINDAK PIDANA YANG TERKAIT PROFESI NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti

Akta autentik dalam persidangan perkara perdata, merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, artinya hakim harus menganggap segala peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta autentik adalah benar, kecuali ada alat bukti lain yang dapat menghilangkan kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai dengan aturan hukum.

Alat bukti surat didasarkan pada beberapa asas, antara lain :

1. Asas proses perkara pidana adalah untuk mencari kebenaran materil atau kebenaran sejati (*materiel waarheid*) terhadap suatu surat, bukan mencari kebenaran formal. Walaupun dari segi formil alat bukti surat telah benar dan sempurna, namun kebenaran dan kesempurnaan formal itu dapat disingkirkan demi untuk mewujudkan kebenaran materil. Dengan asas ini hakim bebas menilai kebenaran yang terkandung pada alat bukti surat.
2. Asas keyakinan hakim berdasarkan ketentuan Pasal 183 KUHAP. Berdasarkan Pasal 183 KUHAP yang menganut sistem pembuktian “menurut undang-undang secara negatif” artinya bahwa hakim baru boleh menjatuhkan pidana kepada seorang terdakwa apabila kesalahan terdakwa telah terbukti sekurang-kurangnya ada dua alat bukti yang sah, dan atas keterbuktian itu hakim “yakin”, terdakwa yang bersalah melakukannya.
3. Asas batas minimum pembuktian, dalam hal ini alat bukti surat resmi (autentik) yang dibuat pejabat yang memiliki kewenangan dengan bentuk surat yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan alat bukti yang sah dan bernilai
4. sempurna, namun nilai kesempurnaan yang melekat pada alat bukti

surat yang bersangkutan tidak mendukung untuk berdiri sendiri.¹¹⁷

Berdasarkan Pasal 183 KUHAP, maka hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seseorang terdakwa kecuali terdapat sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah dalam hal memperoleh keyakinan bahwa suatu tindakan pidana benar-benar telah terjadi dan bahwa terdakwa telah melakukan kesalahan. Meskipun akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak, namun dalam perkara pidana, akta otentik masih dapat digugurkan dengan alat bukti lain yang lebih kuat yaitu keterangan pihak ketiga atau para pihak yang terkait dalam pembuatan akta tersebut. Karena dalam perkara pidana alat bukti yang sah menurut undang-undang yang berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 184 ayat (1) KUHAP yaitu : pertama keterangan saksi, kedua keterangan ahli, ketiga Surat, keempat petunjuk, dan kelima keterangan terdakwa.

Kekuatan akta notaris sebagai pembuktian dalam perkara pidana, merupakan alat bukti yang sah menurut hukum dan memiliki nilai sempurna. Namun nilai sempurna akta notaris tidak dapat berdiri sendiri, tetapi memerlukan dukungan alat bukti lain.¹¹⁸ Notaris tidak dapat menjamin apa yang dinyatakan penghadap tersebut adalah benar atau suatu kebohongan, hal ini disebabkan notaris tidak sebagai investigator dari data dan informasi yang telah diberikan oleh para pihak yang menghadap. Dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa sebagai pejabat umum notaris dituntut untuk bertanggungjawab terhadap akta yang telah dibuatnya. Pada kenyataannya tidak

¹¹⁷M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Pemeriksaan Sidang di Pengadilan, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hlm. 310-311.

¹¹⁸*Ibid*, hlm. 311

tertutup kemungkinan akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut menjadi pemicu terjadinya sengketa oleh para pihak dikemudian hari. Dalam hal ini dapat saja notaris dipanggil kepengadilan atau oleh penyidik Polri berdasarkan aktanya ataupun akta yang dibuat oleh notaris berkaitan dengan dugaan pelanggaran hukum yang dibuatnya. Apabila timbul permasalahan dikemudian hari dari akta yang dibuat oleh notaris maka hal yang dapat dipertanyakan, apakah akibat kesalahan dari notaris tersebut atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan, dokumen yang dibutuhkan secara jujur dan lengkap kepada notaris, untuk itu sangat diperlukan penyidikan atau pembuktian terhadap akta tersebut.

Sistem pembuktian yang diterapkan dalam persidangan merupakan aturan hukum berkaitan dengan jenis-jenis alat bukti yang boleh dipergunakan, penguraian alat bukti, dan dengan cara-cara bagaimana alat-alat bukti itu dipergunakan serta dengan cara bagaimana hakim harus membentuk keyakinannya di depan sidang pengadilan.¹¹⁹

Sistem pembuktian merupakan sistem yang berkaitan tentang alat-alat bukti apa yang boleh digunakan untuk membuktikan, cara bagaimana alat bukti itu boleh dipergunakan, dan nilai kekuatan dari alat-alat bukti tersebut serta standar atau kriteria yang menjadi ukuran untuk diambil kesimpulan tentang terbuktinya sesuatu (objek) yang dibuktikan. Sistem pembuktian merupakan suatu kebulatan atau keseluruhan dari berbagai ketentuan perihal kegiatan pembuktian yang saling berkaitan dan berhubungan satu dengan yang lain yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh.¹²⁰

Pada praktek dalam pembuatan akta sebagian ada ditemukan kesalahan ataupun kelalaian notaris dalam melakukan pembuatan akta, hal ini membuat

¹¹⁹ Alfitra, *Hukum Pembuktian dalam beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2011, hlm. 28.

¹²⁰ Adami Chazawi, *Hukum Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*, Bandung, Alumni, 2010, hlm. 24.

notaris dipanggil oleh penyidik kepolisian untuk dimintai keterangannya baik sebagai saksi atau sebagai ahli terkait kasus dugaan pemalsuan akta. Upaya penyelidikan harus dilakukan oleh pihak yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berkaitan dengan keberadaan, kedudukan dan fungsi akta notaris yang berhubungan secara langsung dengan hukum pembuktian. Maka kekuatan pembuktian akta notaris dalam persidangan perkara pidana adalah alat bukti yang sah menurut undang-undang dan bernilai sempurna di mata hukum.

Tugas yang diemban notaris mempunyai akibat hukum atas akta yang dibuatnya, hal ini mengandung makna bahwa setiap perbuatan terhadap pembuatan akta notaris dapat dijadikan alat bukti pada persidangan, hal ini dapat terjadi apabila para pihak terdapat permasalahan berupa sengketa di kemudian hari, persengketaan yang terjadi tersebut tidak menutup kemungkinan akan melibatkan seorang notaris, dan atas keterlibatan itu notaris harus ikut bertanggung jawab atas hal yang telah dilakukannya. Namun, nilai kesempurnaan akta notaris tidak dapat berdiri sendiri, diperlukan alat bukti lain, sehingga alat bukti surat yang berupa akta notaris dapat dikesampingkan oleh hakim di pengadilan. Hakim mempunyai wewenang sepenuhnya dan memutuskan atas adanya suatu sengketa, dan untuk itu hakim berhak menilai apa dan bagaimana akta itu disengketakan.¹²¹

Notaris yang membuat akta autentik meskipun tidak terlibat dalam pemalsuan keterangan atau turut serta atau menyuruh orang untuk membuat keterangan dalam pemalsuan akta autentik tersebut dapat saja dilakukan pemanggilan oleh pihak penyidik Polri dalam kapasitasnya sebagai saksi ataupun sebagai keterangan ahli yang dihadirkan di dalam persidangan pengadilan.¹²²

Pemanggilan notaris yang dilakukan oleh penyidik Polri tersebut biasanya pada awal pemanggilan menempatkan notaris tersebut sebagai saksi atas sengketa

¹²¹ A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 28.

¹²² PAF.Lamintang, *Delik-delik Khusus (Kejahatan-kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-surat, Alat-alat Pembayaran, Alat-alat Bukti dan Peradilan)*, Bandung, Mandar Maju, 2010, hlm. 83.

para pihak yang akta dibuat oleh dan dihadapan notaris tersebut.¹²³ Pemanggilan notaris oleh penyidik Polri tersebut setelah didahului oleh laporan salah satu pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan akta tersebut ke pihak kepolisian.

Dengan adanya pemanggilan notaris dalam kasus dugaan pemalsuan sebagai pemeriksaan oleh aparat berwenang terdapat tata cara dalam melakukan pemanggilan terhadap notaris tersebut, maka dalam hal ini muncul suatu pertanyaan apakah penegak hukum dapat memanggil notaris terlebih dahulu sebelum meminta persetujuan dari pihak Majelis Pengawas Daerah (MPD) didasarkan dengan adanya penggunaan istilah “surat izin” dan “persetujuan” dalam KUHAP. Perbedaan penggunaan antara istilah “surat izin” dan “persetujuan” dalam KUHAP, menimbulkan pertanyaan apakah istilah “persetujuan” dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dapat ditafsirkan sebagai sama artinya dengan istilah “persetujuan dalam Pasal 34 ayat (2) KUHAP. Jika ditafsirkan seperti ini berarti notaris dapat dipanggil untuk hadir dalam pemeriksaan terlebih dahulu, dan setelahnya barulah diminta persetujuan MPD.

Pemanggilan notaris oleh pihak kepolisian, seharusnya mendapat persetujuan atau izin terlebih dahulu dari pihak Dewan Pengawas Daerah (MPD) barulah berdasarkan persetujuan atau izin yang diberikan Dewan Pengawas Daerah (MPD) maka notaris tersebut dapat dilakukan pemanggilan. Dewan Pengawas Daerah (MPD) memberikan persetujuan pemanggilan notaris

¹²³Nurman Rizal, *Pemanggilan yang Menghantui Notaris*, Media Notaris Edisi 11 Juli 2007, hlm. 81.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris apabila :

1. Ada dugaan tindak pidana berkaitan dengan akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris.
2. Belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluarsa dalam peraturan perundang-undangan di bidang pidana.

Kekuatan pembuktian akta autentik dalam persidangan, yaitu:

1. Akta autentik mempunyai kekuatan hukum secara material sebagai alat pembuktian antara para pihak telah membuat suatu akte autentik dan menerangkan tentang kepemilikan yang sah, misalnya tentang kepemilikan atas suatu tanah. Selain itu, surat autentik mempunyai kekuatan hukum yang mengikat membuktikan antara para pihak bahwa tanggal tercantum dalam surat bersangkutan membuktikan surat autentik itu menandakan pihak tersebut telah menghadap kepada pejabat yang berwenang dan menerangkan apa yang tertulis dalam surat autentik itu. Surat autentik dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti dalam persidangan.
2. Akta notaris adalah salah satu akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang memiliki kekuatan pembuktian. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk diciptakan dalam akta autentik.¹²⁴

Akta autentik menjamin kepastian hukum karena tertera tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dalam akta yang dibuat, sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan dengan ketentuan undang-undang. Mengenai diperuntukkan sebagai bukti dan mengenai sesuatu hal adalah

¹²⁴Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Mandar Maju, 2012, hlm. 15.

berupa dua unsur yang tidak terpisahkan. Sebuah surat yang berisi tentang suatu hal atau suatu kejadian tertentu, di mana kejadian itu mempunyai pengaruh bagi yang bersangkutan, misalnya perjanjian jual beli.

Surat-surat tandahak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam suratukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.Sementara itu, Surat Kepemilikan Tanah (SKT) sebenarnya untuk menegaskan keberadaan tanah. Surat keterangan keberadaanatau riwayat tanah tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Sedangkan akta otentik yang dibuat harus memenuhi syarat berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.

Pada kenyataannya, akte otentik yang dibuat notaris memiliki kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya dibandingkan dengan akta atau surat lainnya. Akta autentik mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi dari pada surat-surat biasa atau surat-surat lainnya.Kepercayaan yang lebih besar terhadap kebenaran tercantum dari akta itu, karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan hukum yang berlaku. Penyerangan atau tindak pidana terhadap isi

surat otentik dianggap membahayakan kepentingan umum maka sanksi hukuman dapat diperberat lagi kepada pelaku.

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahir, formal dan material atau kekuatan pembuktian formal, material dan mengikat. Memiliki kekuatan pembuktian lahir, mengandung arti memiliki kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, berupa apa yang tampak (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Memiliki kekuatan formal, mengandung arti bahwa kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut, telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang di buat dan ditandai tangani oleh pejabat umum. Jadi secara formal orang-orang tersebut atau seseorang telah datang di muka pejabat umum untuk menerangkan apa yang tertulis dalam akta. Memiliki kekuatan bukti materil, mengandung arti kekuatan pembuktian bahwa apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar terjadi. Jadi secara material artinya dalam akta tersebut adalah benar.

Hal terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta autentik dalam persidangan adalah kekuatan pembuktiannya yang lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang dapat menghasilkan kepastian yang cukup untuk mengabulkan akibat hukum yang dituntut oleh masyarakat, tanpa mengurangi adanya kemungkinan bukti tentang kebalikannya.

Fungsi akta PPAT dalam jual beli tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, secara tegas menjelaskan bahwa akta PPAT hanyalah salah satu bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta tersebut adalah

syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan Akta sebagai bukti, tanpa Akta Jual Beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya Akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Jika ada akta Notaris/PPAT dipersoalkan oleh para pihak, maka notaris dapat dipanggil pihak kepolisian sebagai pihak yang dipersalahkan dengan turut serta melakukan suatu perbuatan pidana, hal ini membuat kerancuan apakah notaris secara sengaja culpa atau khilaf alpa bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta akta diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti notaris bersih dari hukum, tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikandipengadilan dengan kesengajaan atau tidak dengan sengaja, notaris melakukan perbuatan sevara bersama-sama dengan pihak penghadap dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau merugikan pihak lain. Apabila ini terbukti notaris tersebut wajib diminta pertanggung jawaban dan dihukum.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris

Perlindungan hukum dalam suatu masyarakat merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan suatu negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, terdapat hubungan

antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan hukum akan menjadi hak bagi warga negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara.

Perlindungan hukum adalah suatu bentuk perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang seseorang atau pihak lain dalam bentuk tatanan dan perangkat hukum baik yang bersifat pencegahan maupun yang bersifat penanggulangan, baik yang dibuat secara tertulis maupun secara lisan.¹²⁵ Perlindungan hukum bagi masyarakat adalah suatu gambaran dari fungsi hukum, di mana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian dalam lingkungan masyarakat.

Perlindungan hukum dalam suatu negara harus berdasarkan atas suatu ketentuan dan aturan hukum yang berfungsi untuk memberikan keadilan, ketertiban serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.¹²⁶ Perlindungan hukum merupakan wujud dari keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali bagi seorang notaris.¹²⁷

Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugasnya maka perlu diberikan perlindungan hukum, antara lain untuk tetap menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan. Selain itu, menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris. Selanjutnya dapat merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta.¹²⁸

¹²⁵Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 2010, hal. 2

¹²⁶Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 53.

¹²⁷Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 83.

¹²⁸Andi Rio Idris Padjalangi, *Perlindungan Hukum Notaris*, Majalah Renvoi, Nomor 11 Tahun Ketiga, 2006, hlm 61

Rahasia yang dimiliki notaris wajib disimpan, istilah ini dikenal dengan sebutan Rahasia Jabatan. Jabatan Notaris dengan sendirinya akan melahirkan kewajiban untuk merahasiakan itu, baik yang menyangkut isi akta ataupun hal-hal yang disampaikan klien kepadanya, tetapi tidak dimuat dalam akta, yakni untuk hal-hal yang diketahuinya karena jabatannya (*uit hoofde van zijnambt*).

Sebagai pejabat umum yang terpercaya, akta-aktanya harus menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, artinya notaris memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya menjadi suatu pembuktian yang sempurna. Selain memberikan jaminan, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat pengguna jasa notarias. Notaris juga perlu mendapat pengawasan terhadap pelaksanaan tugas notaris. Sisi lain dari pengawasan terhadap notaris adalah aspek perlindungan hukum bagi notaris di dalam menjalankan tugas dan fungsi yang oleh Undang-Undang diberikan dan dipercayakan kepadanya, sebagaimana disebutkan dalam butir pertimbangan yaitu Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.¹²⁹

Notaris yang juga sebagai manusia biasa, secara kodrati tidak luput untuk melakukan kesalahan-kesalahan baik yang bersifat pribadi maupun yang menyangkut profesionalitas dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris sering digugat oleh para pihak karena merasa kecewa atau merasa dirugikan sebagai akibat dari akta autentik dibuat notaris. Dalam hal ini notaris sering digugat secara perdata maupun pidana karena notaris tersebut diduga telah melakukan kesalahan dalam menjalankan fungsi jabatannya sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik. Dalam menanggapi segala bentuk tuntutan atau gugatan dari para pihak tersebut, harus dilihat kembali kedudukan akta notaris sebagai akta autentik yang

¹²⁹ Marwanto Halim, *Notaris Sebagai Pejabat Publik (Suatu Tinjauan Yuridis Normatif)*, Jakarta, Erlangga, 2010, hlm. 41.

mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila dalam hal ini ada pihak yang menyangkal kebenaran akta notaris tersebut, maka pihak yang menyangkal harus dapat membuktikan ketidakbenaran dari akta notaris tersebut.

Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik harus selalu memperhatikan standar atau syarat-syarat dari suatu akta autentik, selain itu notaris juga harus selalu berpijak pada aturan-aturan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Jika semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka notaris tersebut dapat dipastikan bebas dari segala macam jenis tuntutan yang diajukan pihak-pihak yang bersengketa.

Perlindungan hukum terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selaku pejabat umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Khusus terkait dengan pembuatan akta yang dilakukan oleh notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris memberi perlindungan hukum kepada notaris sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) tentang sumpah atau janji notaris salah satunya berbunyi "...bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya...". Lebih lanjut lagi diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf f, dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban: 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.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya mendapat perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menentukan bahwa untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan dari pihak majelis kehormatan notaris berwenang untuk mengambil *fotocopy* Minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris, dan memanggil notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol notaris yang berbeda dalam penyimpanan notaris. Apabila ada notaris yang diduga melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam hal pembuatan akta, maka penegak hukum, polisi, jaksa hakim, harus memperoleh persetujuan dari mejelis kehormatan notaris memeriksa atau memanggil notaris untuk meminta keterangannya. Bentuk dari perlindungan hukum ini adalah hak ingkar notaris yang dapat digunakan agar kewajiban menjaga rahasia jabatannya tetap terjaga dengan baik.

C. Bentuk-Bentuk Tindak Pidana yang Terkait Profesi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris. Kewajiban ini dimaksudkan untuk menjaga keautentikansuatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apa bila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya

dengan aslinya. Jika notaris melanggar kewajiban tersebut, maka dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran berat dan oleh karena itu dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atas usul Majelis Pengawas Pusat.

Sanksi-sanksi terhadap profesi notaris telah diatur sebelumnya berdasarkan undang-undang yang berlaku, saat ini pemerintah menerbitkan Undang-Undang Jabatan Notaris terkait Kode Etik Profesi Jabatan Notaris, namun dalam ketentuan peraturan tersebut tidak menjelaskan mengenai sanksi pidana bagi notaris melainkan organisasi notaris, yakni Majelis Pengawas Notaris yang mempunyai kewenangan untuk memberikan hukuman kepada notaris. Meskipun Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi hukuman pidana tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan/kelalaian dalam pembuatan surat/akta autentik yang keterangan di dalam akta isinya palsu maka setelah dijatuhi sanksi administratif, kode etik profesi jabatan notaris dan sanksi keperdataan kemudian dapat disimpulkan dan dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta autentik.¹³⁰

Hukum pidana adalah bagian dari hukum publik yang fokus terhadap tekanan demi kepentingan umum pada suatu masyarakat. Adanya suatu pertanggungjawaban pidana harus memenuhi persyaratan yakni dengan melihat adanya peristiwa dan perbuatan yang dapat dihukum dan diberikan sanksi kepada pelanggar, perbuatan tersebut tentunya mengandung unsur-unsur pidana secara tegas dan berdasarkan undang-undang yang mengatur bahwa perbuatan tersebut telah bertentangan dengan hukum yang merupakan kejahatan-kejahatan pidana, dimana para pelaku harus dapat mempertanggungjawabkan sebab-akibat dari perbuatan pidana tersebut.¹³¹

Penerapan hukum bagi notaris dengna menggunakan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun dengan penerapan hukum diatur dalam KUHP menjadi tumpang tindih, sehingga memberikan suatu ketidakjelasan atau ketidakpastian hukum bagi notaris apabila terjadi kesalahan dalam bertindak membuat suatu akta berdasarkan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan undang-undang. Sebenarnya sanksi pidana dapat diterapkan apabila adanya alat bukti terhadap pelanggaran hukum yang

¹³⁰Fabryan Nur Muhammad, *Loc.Cit*

¹³¹*Ibid*, hlm. 2

berkaitan dengan perbuatan pidana sebagai bagian dalam penyelesaian suatu perkara hukum. Sanksi pidana merupakan ultimum remedium, yaitu merupakan jalan terakhir apabila sanksi atau upaya-upaya hukum lainnya yang diterapkan menemukan jalan buntu.¹³²

Di tengah masyarakat ini, banyak dan beragam tindak pidana, diantaranya tindak pidana pemalsuan. Dalam kaitannya dengan dugaan tindak pidana pemalsuan yang melibatkan notaris, terdapat norma yuridis yang selama ini masih digunakan oleh penyidik, diantaranya yang bersumber dari kitab undang-undang hukum pidana (KUHP). Menurut pemahaman para pembentuk KUHP yang berlaku, yang dapat menjadi objek dari tindak pidana pemalsuan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Bab ke-XII dari Buku ke-II KUHP itu juga hanya berkaitan dengan tulisan-tulisan. Hal ini cukup jelas bahwa pengaturan tindak pidana pemalsuan di dalam KUHP yang berlaku di negara Indonesia ini, tidak dapat dilepaskan dari pengaturan tindak pidana pemalsuan di dalam *Code Penal* yang menurut sejarahnya pernah juga diberlakukan di Negeri Belanda.

Berdasarkan sumber sejarahnya dari perkembangan KUHP dapat diketahui pengaturan masalah tindak pidana pemalsuan di dalam *Code Penal* ternyata mendapat pengaruh dari pengaturan dari perkembangan tindak pidana yang sama di dalam Hukum Romawi. Berdasarkan hukum Romawi, yang dipandang sebagai tindak pidana pemalsuan yang sebenarnya adalah berkaitan dengan pemalsuan surat-surat berharga dan pemalsuan mata uang, dan baru kemudian telah ditambah dengan sejumlah tindak pidana yang sebenarnya tidak dapat dipandang sebagai pemalsuan-pemalsuan dalam peristiwa pidana, sehingga perbuatan atau tindak pidana tersebut di dalam doktrin juga disebut sebagai *quasi falsum* atau pemalsuan yang sifatnya abstrak atau semu. Sejumlah *quasi falsum* di dalam hukum Romawi tersebut, selanjutnya orang tidak pernah berusaha untuk membuat suatu perbedaan yang tegas antara tindak pidana pemalsuan dengan tindak pidana yang sifatnya yang melakukan penipuan yang sebenarnya tidak mempunyai sifat yang sama dengan tindak pidana pemalsuan, dalam hal ini sebagai satu keseluruhan telah mereka sebut

¹³² Habib Adjie, *Sanksi Pidana Notaris*, Jurnal Renvoi, Volume 22, Nomor 10, 2015, hlm. 31.

dalam hukum Romawi sebagai kejahatan dan pelanggaran terhadap kepercayaan umum.¹³³

Berdasarkan Pasal 263 KUHP menerangkan tentang pemalsuan surat sebagai berikut:

1. Barang siapa 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, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.¹³⁴

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 263 KUHP tersebut ada 2 (dua) tindak pidana yang dirumuskan pada ayat (1) dan ayat (2). Rumusan yang diterangkan pada ayat (1) terdiri dari unsur-unsur objektif, yaitu tentang perbuatan yang terdiri dari membuat palsu dan memalsukan, objeknya surat, terdiri dari dapat melahirkan suatu hak, melahirkansuatu perikatan, melahirkansuatu pembebasan hutang dan diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal dalam perjanjian, dapat melahirkansuatu kerugian dari pemakaian surat tersebut. Sedangkan unsur subjektif dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai seolah-olah isinya benar dan tidak palsu. Sedangkan rumusan dalam ayat (2) diterangkan berkaitan dengan unsur objektif terdiri dari perbuatan, yaitu memakai, objeknya terdiri dari surat palsu dan surat yang dipalsukan dan pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. Sedangkan unsur subjektif dengan sengaja.

¹³³Iin Purwaningsih, *Pemalsuan Akta Autentik yang Melibatkan Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenonataritan, Volume 3 Nomor 1, 2019, hlm. 2.

¹³⁴R. Soesilo, *Loc.Cit.*

Pengertian surat (*geschrift*) merupakan adalah suatu lembaran kertas yang di dalamnya terdapat tulisan yang terdiri dari kalimat dan huruf termasuk angka yang mengandung atau berisi buah pikiran atau makna tertentu, yang dapat berupa tulisan dengan tangan, dengan mesin ketik, printer komputer, dengan mesin cetakan dan dengan alat dengan cara apapun.¹³⁵ Membuat surat palsu adalah membuat sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Palsu, artinya tidak benar atau bertentangan dengan sebenarnya atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kategori membuat surat palsu berupa :

1. Membuat surat yang sebagian atau seluruh isi surat tersebut tidak sesuai atau bertentangan dengan hukum yang berlaku. Membuat surat palsu yang ini dengan sebutan pemalsuan intelektual (*intelectuele valscheid*).
2. Membuat surat di mana surat tersebut seolah-olah surat asli berasal dari orang lain selain dari pembuat surat yang memiliki kewenangan. Membuat surat palsu ini dengan sebutan pemalsuan materil (*materiele valscheid*). Palsunya surat atau tidak benarnya surat terletak pada asalnya atau si pembuat surat.

Selain itu isi dan asalnya surat yang tidak jelas dari membuat surat palsu, dapat juga tandatangannya yang tidak benar. Hal ini dapat terjadi dalam lingkungan masyarakat, misalnya :

1. Membuat dengan mencontoh tanda tangan seseorang yang tidak ada orangnya, seperti orang yang telah meninggal dunia atau secara fiktif (dikarang-karang).
2. Membuat dengan cara mencontoh tandatangan orang lain baik dengan persetujuan ataupun tidak.¹³⁶

¹³⁵ Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 99.

¹³⁶ Soenarto Soerodibroto, *KUHP dan KUHP Dilengkapi Yuriprudensi Mahkamah Agung dan Hoge Raad*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011, hlm 154.

Tindak pidana tentang perbuatan memalsu (*vervalsens*) surat merupakan perbuatan untuk mengubah dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas sebuah surat yang memiliki dampak sebagian atau seluruh isinya menjadi lain atau berbeda dengan isi semula dari surat tersebut. Tidak penting dengan perubahan yang dilakukan itu, membuat isi surat menjadi benar atau tidak atau bertentangan dengan kebenaran dari isi surat semula atau tidak, bila perbuatan mengubah itu dilakukan oleh orang yang tidak berhak, memalsu surat telah terjadi, maka orang yang tidak berhak itu adalah orang selain si pembuat surat.

Arrest Hoge Raad (14-4-1913) yang menyatakan bahwa “Barang siapa di bawah suatu tulisan telah melakukan untuk mencontoh tanda tangan orang lain sekalipun atas perintah dan persetujuan orang tersebut maka telah memalsukan tulisan itu”.¹³⁷

Kejahatan pemalsuan surat yang diperberat terdapat dalam Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang menyatakan bahwa :

- (1) Pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 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 surat hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai.
 4. Talon, tanda bukti deviden 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) Dipidana dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak asli atau dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.¹³⁸

¹³⁷ *Ibid*, hlm. 155.

¹³⁸ R. Soesilo. *Loc.Cit.*

Pemalsuan surat yang tercantum dalam Pasal 264 KUH Pidana terlihat pada faktor dan jenis surat. Surat-surat tertentu yang menjadi objek tindak pidana dalam peristiwa hukum merupakan surat-surat yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya. Pada surat-surat tersebut mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi dari pada surat-surat biasa atau surat-surat lainnya. Kepercayaan yang lebih besar terhadap kebenaran akan isi dari macam-macam surat itulah yang menyebabkan diperbesar ancaman pidananya.

Ada 2 (dua) kejahatan yang dirumuskan pada Pasal 264 KUH Pidana yaitu pada ayat (1) dan ayat (2). Kejahatan pemalsuan pada ayat (1) memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

1. Semua unsur baik objektif maupun subjektif yang terdapat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
2. Unsur-unsur khusus pemberatnya (bersifat alternatif) berupa objek surat-surat tertentu, ialah :
 - a. Akta-akta autentik.
 - b. Surat hutang atau sertifikat hutang dari :
 - 1) Surat negara.
 - 2) Bagian negara.
 - 3) Suatu lembaga umum.
 - c. Surat sero, surat hutang dari suatu perkumpulan, surat hutang dari suatu yayasan, surat hutang dari suatu perseroan dan surat hutang dari suatu maskapai.

- d. Talon, tanda bukti deviden atau tanda bukti bunga dari surat-surat pada butir b dan c, tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu.
- e. Surat-surat kredit dan surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan

Sedangkan unsur-unsur kejahatan dalam ayat (2) adalah sebagai berikut :

1. Unsur-unsur objektif :
 - a. Perbuatan, memakai.
 - b. Objeknya : surat-surat tersebut dalam Pasal 264 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
 - c. Pemakaian itu seolah-olah isinya benar dan tidak palsu.
2. Unsur subjektif, berupa dengan sengaja.

Rumusan yang tertera Pasal 264 ayat (1) KUH Pidana pada dasarnya sama dengan rumusan pada Pasal 263 ayat (1) KUH Pidana. Pemalsuan surat pada permulaan dengan rumusan memiliki arti yang sama dengan membuat surat palsu atau memalsu surat. Perbedaan tersebut terletak pada jenis surat yang menjadi objek kejahatan. Faktor jenis surat-surat tertentu inilah yang menyebabkan dibentuknya kejahatan yang berdiri sendiri dan merupakan pemalsuan yang lebih berat dari bentuk pokoknya yang terdapat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Sedangkan pengertian akta autentik tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan sebagai suatu surat yang di dalam

bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat dihadapan dan oleh pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Surat-surat yang dibuat oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang belaku antara lain surat jual beli, hutang piutang, hipotik atau gadai yang dibuat oleh notaris, akta kelahiran, surat nikah, sertifikat hak atas tanah dan lain sebagainya. Surat-surat ini menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Sementara yang berkaitan dengan surat hutang negara termasuk didalamnya surat pinjaman obligasi yang dilakukan pemerintahan. Surat hutang bagian negara ialah surat hutang atau pinjaman dari pemerintahan daerah. Sedangkan surat hutang dari lembaga umum adalah surat-surat hutang seperti perusahaan daerah, perusahaan negara.

Surat sero merupakan adalah suatu surat tanda bukti untuk pemegang saham atau tanda keikutsertaan dalam pemilikan dari suatu lembaga ekonomi, yang dalam Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana disebutkan seperti suatu perkumpulan, yayasan, perseroan dan sebagainya.¹³⁹

Sedangkan pengertian talon merupakan suatu lembaran yang melekat pada kupon sebagai akibat dari hutang negara. Kupon itu sebagai tanda bukti hak dalam pembagian keuntungan, setelah kupon-kupon melekat pada talon itu habis di pakai, harus diserahkan kembali pada negara yang berhutang untuk mendapatkan kupon-kupon yang baru.

Pasal 264 KUHP merupakan ketentuan pidana yang mengatur secara lebih khusus tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam Pasal 263 KUHP. Ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 264 KUHP merupakan *lex specialis* dari ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263

¹³⁹ Adami Chazawi, *Loc.Cit.*

KUHP dan tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP merupakan tindak pidana pemalsuan surat dengan kualifikasi atau suatu *gequalificeerde valsheid in geschriften*.¹⁴⁰

Berdasarkan Pasal 266 KUHP dinyatakan bahwa :

- (1) Barang siapa menyuruh untuk memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran dalam akta, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, maka diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- (2) Diancam dengan hukuman pidana yang sama barang siapa dengan sengaja menggunakan surat tersebut dalam ayat (1) yang isinya tidak benar atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Jika ditelaah Pasal 266 ayat (1) KUHP, maka yang menjadi unsur-unsur pidana tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Barang siapa atau pelaku
- b. Menyuruh membuat keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik.
- c. Memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran.

Rumusan Pasal 266 ayat (1) KUHP, barang siapa merupakan subyek (pelaku), yaitu “yang memerintahkan untuk memasukkan keterangan palsu dalam akta”, dan kata “memerintahkan” merupakan bagian yang sangat penting

¹⁴⁰Erick M. Zougira, *Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik Berdasarkan KUHP*, Jurnal *Lex Crimen* Volume VI, Nomor 7, 2017, hlm. 84.

(*bestanddeel*) dari Pasal 266 ayat (1) KUHP. Pembuat akte dalam hal ini notaris, namun notaris bukan sebagai subyek (pelaku) berdasarkan rumusan Pasal 266 ayat (1) KUHP, akan tetapi para pihak pembuat akte autentik tersebutlah yang sebagai subyek (pelaku), karena merekalah yang sebagai menyuruh memasukkan keterangan palsu.

Berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, kedudukan pejabat notaris tidak dapat dinyatakan sebagai pelaku (menyuruh melakukan), akan tetapi seorang notaris hanyalah “orang yang disuruh melakukan”. Selanjutnya, berdasarkan rumusan Pasal 266 ayat (1) KUHP, tindakan subjek (pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akte autentik, sehingga kata “menyuruh” dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP dapat ditafsirkan bahwa adanya niat atau kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subjek), sedangkan pada yang disuruh tidak memiliki niat atau kehendak untuk memasukkan keterangan palsu karena yang disuruh hanya mengikuti perintah dari penyuruh.

Dalam perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta notaris, pihak penyidik, penuntut umum dan hakim akan menjerat notaris telah melakukan perbuatan hukum:

1. Jika membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), ayat (2) KUHP).
2. Jika melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP).
3. Jika menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik. (Pasal 266 KUHP).
4. Jika melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan.¹⁴¹

Menurut beberapa putusan pengadilan, bahwa pembuatan akta yang dibuat para pihak, maka notaris hanya sekedar mengkonstatir saja apa yang diinginkan atau dikehendaki oleh penghadap atau para pihak yang bersangkutan, dengan cara mencatat, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan peraturan hukum atau perundang-undangan yang berlaku, dan kalau sudah selesai dengan niat penghadap, maka penghadap diminta

¹⁴¹ C.A. Kraan, *Hukum Positif Indonesia*, Jakarta, Gramedia Group, 2012, hlm. 116.

untuk membubuhkan tanda tangannya serta menulis nama terangnya sesuai dengan kartu identitas diri, hal ini merupakan prosedur pembuatan akta notaris akta pihak.¹⁴²

Tindak pidana penggelapan tercantum pada Pasal 372 KUHPidana yang menyatakan bahwa: "Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam karena penggelapan dengan pidana paling lama empat tahun atau denda paling banyak enam puluh rupiah."

Berdasarkan rumusan Pasal 372 KUHPidana, unsur-unsur tindak pidana penggelapan sebagai berikut:

1. Unsur objektif, meliputi:

- a. Memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain. Tindak pidana penggelapan terdapat unsur menguasai. Unsur menguasai ini merupakan unsur objektif dan merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan dalam hukum. Hal ini disebabkan perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang dilarang oleh hukum, maka tidak ada penggelapan apabila perbuatan "menguasai" itu belum selesai. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa dalam tindak pidana penggelapan memiliki syarat bahwa perbuatan

¹⁴²Erick M. Zougira, Op.Cit, hlm.82.

”menguasai” itu harus telah terlaksana atau telah selesai dilakukan, misalnya barang tersebut telah dijual, dipakai sendiri, ditukar dan sebagainya.

b. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Unsur kekuasaannya bukan karena kejahatan merupakan unsur pokok dalam tindak pidana penggelapan yang membedakannya dengan unsur-unsur tindak pidana lainnya. Barang tersebut berada dalam kekuasaan pelaku diperoleh bukan dari hasil perbuatan tindak pidana. Hal ini dapat dikatakan barang tersebut oleh si pemilik dipercayakan atau dapat dianggap dipercayakan kepada sipelaku.

c. Secara melawan hukum

Suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum secara formil adalah apabila perbuatan itu bertentangan dengan ketentuan undang-undang (hukum tertulis). Berdasarkan pengertian ini, maka suatu perbuatan dapat dikatakan bersifat melawan hukum apabila telah dipenuhi semua unsur yang disebut di dalam rumusan delik. Dengan demikian, jika semua unsur tersebut telah terpenuhi, maka tidak perlu lagi diselidiki apakah perbuatan itu menurut masyarakat dirasakan sebagai perbuatan yang tidak patut dilakukan.

2. Unsur subjektif yaitu dengan sengaja

Unsur dengan sengaja di dalam hukum pidana berhubungan dengan pertanggungjawaban pidana atau kemampuan bertanggung jawab pelaku terhadap kejahatan yang telah diperbuatnya.

- a. Kesengajaan adalah suatu perbuatan yang merupakan tindak pidana yang dilakukan untuk mencapai suatu tujuan.
- b. Kesengajaan dengan kesadaran akan kepastian, yakni seseorang melakukan suatu perbuatan tindak pidana, menyadari bahwa apabila perbuatan itu dilakukan, maka perbuatan lain yang juga merupakan pelanggaran.
- c. Kesengajaan melakukan suatu perbuatan dengan keinsyafan bahwa ada kemungkinan timbulnya suatu perbuatan lain yang merupakan tindak pidana.

Berdasarkan Pasal 378 KUHPidana, menyebutkan bahwa “Barang siapa dengan maksud ingin menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum dengan menggunakan nama palsu atau martabat (*hoedanigheid*) palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

Menurut M. Sudrajat Bassar mengatakan bahwa “Tindak pidana penipuan merupakan suatu tindak pidana dengan bentuk berkicau, sifat umum dari perbuatan berkicau itu adalah bahwa orang dibuat keliru, dan oleh karena itu ia rela menyerahkan barangnya atau uangnya”.¹⁴³Selanjutnya menurut Moch. Anwar, menjelaskan bahwa “Tindak pidana penipuan merupakan tindak pidana dengan caramembujuk orang lain dengan tipu muslihat, rangkaian kata-kata bohong, nama palsu, keadaan palsu agar memberikan sesuatu”.¹⁴⁴

Unsur-unsur tindak pidana penipuan, yakni :

1. Unsur-unsur objektif

- a. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum. Secara sederhana penjelasan dari unsur ini yaitu tujuan terdekat dari pelaku artinya pelaku hendak mendapatkan keuntungan. Keuntungan itu adalah tujuan utama pelaku dengan jalan melawan hukum, jika pelaku masih membutuhkan tindakan lain, maka maksud belum dapat terpenuhi. Dengan demikian maksud ditujukan untuk menguntungkan dan melawan hukum, sehingga pelaku harus mengetahui bahwa keuntungan yang menjadi tujuannya itu harus bersifat melawan hukum.
- b. Dengan menggunakan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan (nama palsu, martabat palsu/ keadaan palsu, tipu

¹⁴³ M. Sudrajat Bassar, *Tindak-Tindak Pidana Tertentu Dalam KUHP*, Bandung, Remaja Karya, 2014, hlm. 81.

¹⁴⁴ Moch. Anwar, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP II)*, Bandung, Alumni, 2010, hlm. 16.

muslihat dan rangkaian kebohongan). Maksudnya adalah sifat penipuan sebagai tindak pidana ditentukan oleh cara-cara dengan mana pelaku menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang. Adapun alat-alat penggerak yang dipergunakan untuk menggerakkan orang lain adalah sebagai berikut :

- 1) Nama palsu, dalam hal ini adalah nama yang berlainan dengan nama yang sebenarnya meskipun perbedaan itu nampaknya kecil. Lain halnya jika si penipu menggunakan nama orang lain yang sama dengan namanya dengan ia sendiri, maka ia dapat dipersalahkan melakukan tipu muslihat atau susunan belit dusta.
- 2) Tipu muslihat, yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa, sehingga perbuatan itu menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain. Jika tipu muslihat ini bukanlah ucapan melainkan perbuatan atau tindakan.
- 3) Martabat/keadaan palsu, pemakaian martabat atau keadaan palsu adalah bilamana seseorang memberikan pernyataan bahwa ia berada dalam suatu keadaan tertentu, yang mana keadaan itu memberikan hak-hak kepada orang yang ada dalam keadaan itu.

- 4) Rangkaian kebohongan, beberapa kata bohong saja dianggap tidak cukup sebagai alat penggerak.
 - c. Menyuruh orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau memberi utang, atau menghapus utang. Dalam perbuatan menyuruh orang lain dengan maksud untuk menyerahkan barang diisyaratkan adanya hubungan kausal antara alat penggerak dan penyerahan barang.
2. Unsur-Unsur Subjektif
- a. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Maksud dari si pelaku dalam melakukan perbuatan menyuruh harus ditujukan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, adalah berupa unsur kesalahan dalam tindak pidana penipuan.
 - b. Secara melawan hak melawan hukum dalam hal ini tidak semata-mata diartikan sekedar dilarang oleh undang-undang atau melawan hukum formil, melainkan harus diartikan yang lebih luas yakni sebagai bertentangan dengan apa yang dikehendaki masyarakat, suatu celaan masyarakat.

Menurut Pasal 378 KUHP, barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan menggunakan nama palsu atau dalam keadaan palsu baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang memberikan suatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang. Dalam hal ini notaris dalam menjalankan jabatannya mengeluarkan akta yang

yang diluar kewenangannya, seperti notaris yang belum di angkat menjadi PPAT menerbitkan Akta PPAT dengan membuat stempel palsu dan SK palsu sehingga akta yang diterbitkan tidak bisa digunakan, sehingga merugikan orang yang berkepentingan.

BAB IV

ANALISA HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN TANPA DISERTAI SURAT-SURAT BUKTI KEPEMILIKAN PADA PUTUSAN NOMOR:1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr

A. Posisi Kasus

1. Kronologis

Terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, sejak tanggal 4 Februari 2013 sampai dengan bulan Maret 2018, atau setidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk antara tahun 2013 hingga dengan tahun 2018, bertempat di kantor notaris Raden Uke Umar Rachmat, yang lama di Jl. Waru No.15 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (alamat baru sekarang sejak bulan Juli 2018 di Jl. Bhayangkara No.1 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara), atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, terdakwa telah melakukan pembuatan surat palsu atau memalsukan surat terhadap akta-akta otentik yang berdampak dapat menimbulkan sesuatu hak dengan melawan hukum berkaitan dengan suatu perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta-akta otentik tersebut seolah-olah isinya benardan tidak dipalsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat terhadap akta-akta autentik, yang dilakukan terdakwa. Merujuk kepada suratpengikatan jual

beli No.02 tanggal 4 Februari 2013, lalu pada tanggal 23 Februari 2018 terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, selaku Notaris di Jl. Waru No.15 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara menyuruh stafnya yaitu saksi Titi Rahayu alias Titi untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Februari 2018 yang seolah-olah telah terjadi jual beli antara Ngadiman dan Hj. Nani Haeroni dengan saksi H. Muhammad Sukiman atas tanah seluas 1.635 m², padahal faktanya Ngadiman dan Hj. Nani Haeroni keduanya telah meninggal dunia beberapa tahun yang lalu, setelah AJB selesai diketik lalu ditandatangani terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, selaku notaris.

2. Dakwaan

Berdasarkan Ketentuan Pasal 143 ayat (2) KUHAP, mensyaratkan bahwa surat dakwaan harus menyebutkan waktu (*tempus delicti*), dan tempat tindak pidana itu terjadi (*locus delicti*). Dan harus disusun secara cermat, jelas dan lengkap tentang delik yang didakwakan.¹⁴⁵

a) Primair

Bahwa terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, S.H, M.Kn, sejak tanggal 4 Februari 2013 sampai dengan bulan Maret 2018, atau setidak-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk antara tahun 2013 hingga dengan tahun 2018, berlokasi di Kantor Notaris Raden Uke Umar Rachmat, S.H, M.Kn, yang lama di Jl. Waru No.15 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (alamat baru

¹⁴⁵ Lihat Pasal 143 ayat (2) KUHAP

sekarang sejak bulan Juli 2018 di Jl. Bhayangkara No.1 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara), atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, melakukan untuk membuat surat palsu atau memalsukan surat terhadap akta-akta autentik yang dapat mengakibatkan timbul sesuatu hak secara melawan hukum dalam perikatan atau pembebasan hutang, dengan maksud diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk menggunakan atau memerintah orang lain untuk menggunakan akta-akta otentik tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat terhadap akta-akta. yang dilakukan terdakwa. Perbuatan terdakwa sebagaimana tersebut di atas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (2) ke-1 KUHP.

b) Primair kedua

Terdakwa Raden Uke Umar Rachmat,SH, M.Kn, sejak tanggal 4 Februari 2013 hingga dengan bulan Maret 2018, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk antara tahun 2013 sampai dengan tahun 2018, bertempat di kantor motaris Raden Uke Umar Rachmat,SH, M.Kn yang lama di Jl. Waru No. 15 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (alamat baru sekarang sejak bulan Juli 2018 di Jalan Bhayangkara No. 1 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara), atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang

masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, yang dilakukan terdakwa. Perbuatan terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP

c) Subsidair

Terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, pada awal 2015 dan bulan September 2017, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk tahun 2015 hingga tahun 2017, bertempat di kantor BPN Jakarta Utara beralamat di Jl. Melur No. 10, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara dan di kantor Kecamatan Kelapa Gading beralamat Jl. Boulevard Raya Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan sengaja memakai surat palsu yang dapat melahirkan sesuatu hak dengan melawan hukum dalam perikatan atau pembebasan hutang, atau yang digunakan sebagai bukti daripada sesuatu hal seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian, yang dilakukan terdakwa.

Perbuatan terdakwa sebagaimana tersebut di atas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP.

3. Tuntutan

Berdasarkan Pasal 182 ayat (1) huruf a KUHP, apabila pemeriksaan sidang telah selesai maka Penuntut Umum akan membuat tuntutan pidana atau *requisitoir* dan selanjutnya dibacakan dalam persidangan.¹⁴⁶

- a. Menyatakan terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, S.H,M.Kn, telah terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “memlasukan surat terhadap akta autentik” telah diatur dengan ancaman pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHP dalam dakwaan kesatu primair.
- b. Menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, S.H,M.Kn, selama 3 (tiga) tahundikurangi selama terdakwa ditahan dengan perintah agar terdakwa tetapditahan.
- c. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1) Surat perjanjian jual beli tanggal 25 April 2012 antara Indra Hardimansyah dengan H.M Sukuman.
 - 2) Akte Jual Beli No. 2 tahun 2013.
 - 3) Surat UndanganPUPR.
 - 4) Surat Keteranganwaris.
 - 5) Surat keterangan kematian Ngadiman (orang tua laki-lakiIndra Hardimansyah).

¹⁴⁶ Lihat Pasal 182 ayat (1) huruf a KUHP

- 6) Surat keterangan kematian Hj. Nani haeroni (orang tua atau Ibu Indra Hardimansyah).
- 7) Akte lahir Indra Hardimansyah.
- 8) Bukti penerimaan uang gusuran Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari Bank BNI atas nama H. Muhammad Sukiman;
- 9) Cekplot gambar dariBPN.
- 10) 1 (satu) exemplar surat pengikatan jual beli Nomor 2 tahun 2013 tertanggal 4 Februari 2013 yang ditanda tangani oleh Raden Uke Umar Rachmat, SH,M.Kn.
- 11) 1 (satu) embar kwitansi pembayaran sebesar Rp.75.720.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepadaKardi;
- 12) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.115.289.000,- (seratus lima belas juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansiIbrahim Mofik;
- 13) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.283.595.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Muhammad Rosidi.
- 14) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.285.338.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta tiga ratus tiga puluh delapan

ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Dzul Gihoni.

15) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Muhmmad Bilal.

Seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara untuk dipergunakan dalam perkara atas namaterdakwa Dzul Ghoni Bin H. Abdulah dan kawan-kawan.

d. Menetapkan supaya terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.000,- (lima riburupiah).

4. Fakta-fakta hukum

a. Saksi

Menurut Pasal 1 butir 26 KUHAP: “Saksi adalah orang yang dapat memberikan keterangan guna kepentingan penyidikan, penuntutan, dan peradilan tentang suatu perkara pidana yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri dan ia alami sendiri.”¹⁴⁷

- Saksi Indra Hardimansyah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagaiberikut:

- 1) Saksi membenarkan seluruh keterangannya yang ada dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkatpenyidikan
- 2) Saksi membenarkan paraf dan tanda tangannya yang ada dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkatpenyidikan.

¹⁴⁷Lihat Pasal 1 butir 26 KUHAP

- 3) Saksi kenal dengan H. Muhammad Sukiman sejak tanggal 25 April tahun 2012 sampai dengan sekarang ini, kenal di Jalan Pegangsaan Dua RT.005 RW.002 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, yang kebetulan bertetangga yaitu beralamat di Jalan Pegangsaan Dua RT.002 RW.002 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, dan tidak ada hubungan family dengan H. Muhammad Sukiman.
- 4) Orang tua saksi yang bernama Ngadiman semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah seluas 3.220 M2 (tiga ribu dua ratus dua puluh meter persagi) yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 121 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara.
- 5) Saksi dan Arwinsyah bertindak selaku ahli waris dari Ngadiman dan Hj. Nani Haeroni, saksi telah membuat perjanjian dengan H. Muhammad Sukiman untuk menjual sebidang tanah seluas 1.585 M2 (seribu lima ratus delapan puluh lima meter persagi) yang merupakan bagian dari bidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 121 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara atas nama Ngadiman tersebut.
- 6) Saksi menjual tanah ke H. Muhammad Sukiman seluas 1.585 M2 (seribu lima ratus delapan puluh lima meter persagi), dan

diperjanjian transaksi tersebut biaya pajak jual beli ditanggung oleh terdakwa, H. Muhammad Sukiman (70 tahun), jual borongan dengan harga total sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), yang dilaksanakan dihadapan notaris Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn. beralamat di Jalan Waru Nomor 15 Lagoa-Koja Jakarta Utara dan sekarang alamat yang baru beralamat di Jln. Bhayangkara Nomor 1 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

- Saksi Arwinsyah, dibawah sumpah menerangkan adalah sebagai berikut:

- 1) Saksi membenarkan seluruh keterangannya yang ada dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan.
- 2) Saksi kenal dengan H. Muhammad Sukiman sejak tanggal 25 April tahun 2012 sampai dengan sekarang ini, kenal di Jalan Pegangsaan Dua RT.005 RW.002 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, yang kebetulan bertetangga yaitu beralamat di Jalan Pegangsaan Dua RT.002 RW.002 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara.
- 3) Dahulu orang tua saksi yang bernama Ngadiman semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah seluas 3.220 M2 (tiga ribu dua ratus dua puluh meter persagi) yang tercatat dalam

Sertifikat Hak Milik Nomor 121 Kelurahan Pegangsaan Dua,
Kecamatan Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara

- 4) Dahulu Ngadiman memiliki isteri yang bernama Hj. Nani Haeroni.
- 5) Ngadiman (Almarhum) telah meninggal dunia pada tahun 2011), sedangkan ibu Hj. Nani Haeroni telah meninggal dunia pada tahun 2001.
- 6) Pada saat ada undangan pembebasan tanah dari pihak Jasa Marga yang akan dibangun jalan toll bulan Juli 2017, pihak Bina Marga melakukan pendataan pemilik tanah dan siapa yang berhak menerima ganti untung atas tanah yang akan dibebaskan tersebut baru ketahuan bahwa tanah orang tua Saksi yaitu Ngadiman sudah berganti nama sertifikat tanah seluas 1.635 (seribu enam ratus tiga puluh lima) meter/persegi tersebut dengan nama H. Muhammad Sukiman tanpa seijin atau sepengetahuan ahli waris yaitu Indra Hardimansyah dan saksi, dimana Saksi mengetahui hal tersebut karena Indra Hardimansyah menceritakan kepada saksi bahwa H. Muhammad Sukiman sudah menerima uang dari pihak Bina Marga (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) sebesar Rp.2.300 000.000,00 (dua milyar tiga ratus jutarupiah);

- 7) Saksi pernah pernah hadir kantor Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn. hanya mengantar Indra Hardimansyah dalam proses pembuatan perjanjian jual beli tanah dari ahli waris Ngadiman dan Hajah Nani Haeroni dalam hal ini Indra Hardimansyah kepada H. Muhammad Sukiman, yakni jual beli untuk tanah seluas sekitar 1.585M².
 - 8) Pada saat itu ada dilengkapi Surat Keterangan ahli waris.
- Saksi Reza Mahdona alias Reza, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagaiberikut:
- 1) Saksi membenarkan seluruh keterangannya yang ada dalam Berita Acara Pemeriksaan ditingkat penyidikan.
 - 2) Sekitar tahun 2012 Indra Hardimansyah datang kerumah H. Muhammad Sukiman untuk menawarkan tanah seluas sekitar 1.600 M² dengan harga Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), dengan sertifikat tanah atas nama Ngadiman, dimana sertifikat tanah tersebut sedang berada di PT. Penanaman Nasional Madani sebagai jaminan hutang.
 - 3) Luas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama Ngadiman sebelum dipecah luasnya sekitar 3.200M².
 - 4) Sertifikat Hak Milik nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama NGADIMAN yang berada di Badan Permodalan Madani dan hendak dilelang tersebut telah ditebus oleh H.

Muhammad Sukiman, setelah itu Sertifikat Hak Milik nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama Ngadiman tersebut dibawa ke Kantor Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn.

6) Pada tahun 2012 terjadi perjanjian untuk jual beli tanah tersebut di Kantor Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, dimana saksi datang ke kantor notaris tersebut menemani H. Muhammad Sukiman.

- Saksi Aguas Sriwahyuti, dibawah sumpah/janji menerangkan sebagai berikut:

1) Saksi bergabung dengan Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat SH, M.Kn, yang beralamat di Jl. Waru Nomor 15 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Jakarta Utara (Kantor Notaris merupakan rumah saksi).

2) Pada saat di kantor Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat SH, M.Kn, saksi pernah menegur Titi Rahayu alias Titi ketika hendak memproses jual beli tanah dari Ngadiman kepada H. Muhammad Sukiman, karena Ngadima dan Hj. Nani Haeroni telah meninggal dunia, dimana pada saat itu ada juga H. Muhammad Sukiman, namun Titi Rahayu diam saja;

3) Pada saat saksi belum diperiksa Polisi, saksi pernah bertemu dengan Indra Hardimansyah, dimana Indra Hardimansyah bertanya kepada Saksi: “Apakah ibu sudah terima uang”, Saksi

menjawab: “Belum”, ternyata Indra Hardimansyah telah menitip uang kepada Titi Rahayu sejumlah Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) untuk ditransfer kepada Saksi, kemudian Saksi telah mengembalikan uang tersebut kepada Indra Hardimansyah dan pengembalian tersebut ada kwitansinya.

- Saksi Titi Rahayu, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- 1) Saksi membenarkan paraf dan tanda tangannya yang ada dalam berita Acara Pemeriksaan Saksi di tingkat penyidikan.
- 2) Saksi memberikan keterangan dihadapan penyidik tanpa ada paksaan dari pihak penyidik.
- 3) Saksi menyatakan pihak penyidik/penyidik pembantu tidak melakukan paksaan terhadap diri saksi pada proses verbal atau pembuatan Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tersebut.
- 4) Saksi bekerja di kantor notaris Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn. yang beralamat di Jalan Bhayangkara Nomor 1 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja Jakarta Utara, Saksi bekerja sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang ini, atau lebih kurang selama 7 (tujuh) tahun Saksi bekerja ditempat tersebut dan pimpinan saksi adalah yaitu Agus Sriwahyuti (selaku pemilik tempat/rumah) dan Raden Uke Umar Rachmat,

SH, M.Kn selaku notarisnya, dan di tempat saksi bekerja bergerak di bidang jasa notaris dan pertanahan.

- 5) Saksi kenal dengan H. Mumammad Sukiman sejak tahun 2012, saksi kenal dalam rangka pengurusan jual beli tanah milik Indra Hardimansyah dengan H. Mumammad Sukiman, kenal di Kantor Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, di Jalan waru Nomor 15 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (Kantor lama), Saksi tidak ada hubungan family dengan H. Mumammad Sukiman.

b. Saksi ahli

keterangan ahli menurut Pasal 1 angka 28 KUHA. Padahal keterangan yang diberikan oleh seorang yang memiliki keahlian khusus tentang hal yang diperlukan untuk membuat terang suatu perkara pidana guna kepentingan pemeriksaan.¹⁴⁸

Saksi ahli bernama Didit Wijayanto Wijaya, S.H., M.H., S.E.Ak., C.A., M.B.A menerangkan bahwa:

- 1) Eksepsi itu diajukan pada saat awal ketika setelah dakwaan itu dibacakan, Eksepsi itu menyangkut hal - hal formal dan ada hal-hal yang bersifat melawan hukum yang terdapat dalam Surat Dakwaan namun ketika ada pengembangan tidak hanya di surat dakwaan, kita harus tahu disusun oleh berkas perkara penyidikan disana terkait adanya dokumen-dokumen.

¹⁴⁸ Lihat Pasal 1 angka 28 KUHA

- 2) Formalitas eksepsi itu yang harus menjadi catatan bahwa surat dakwaan itu adalah tidak lengkap, salah mengenai orangnya atau salah mengenai *legalstandingnya*.
- 3) *Legal standing* ada 2 yaitu salah orang bisa juga salah mengenai subjek hukum, contoh pernah terjadi subjek hukumnya adalah seorang yang biasa tetapi diterapkan pasal perbankan itu tidak boleh itu adalah legal standing secara subjek hukum dan ada juga legal standing secara salah tangkap, salah tangkap dalam arti begini ketika seseorang ditangkap atas tuduhan pembunuhan dikatakan *tempus delicti* tanggal 6 Juni tetapi passpor orang tersebut jelas menunjukkan 6 Juni sedang berada di Amerika berarti itu salah orang, formalitas sudah tidak memungkinkan lagi, diselidiki dulu mengenai formalitas yang sebenarnya, apakah ada orang lain yang menggunakan passpor tersebut atau memang benar salah tangkap itu berkaitan tidak hanya terbatas ranah surat dakwaan yang seharusnya dapat diajukan dalam praperadilan.
- 4) Benar ada 2 (dua) putusan Mahkamah Konstitusi (MK) yaitu tentang minimal 2 (dua) alat bukti permulaan yang cukup dan tentang SPDP (Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan) yang wajib disampaikan kepada Jaksa Penuntut Umum, Terlapor danPelapor.
- 5) Minimal 2 (dua) alat bukti permulaan yang cukup bukan masuk dalam ranah perkara pokok materi, namun yang dinilai adalah

apakah ada minimal 2 (dua) alat bukti permulaan yang cukup untuk menetapkan seorang tersangka.

- 6) Benar tanggung jawab seorang notaris meliputi tanggung jawab pidana, perdata, dan administratif.

c. Surat

Berdasarkan Pasal 187 KUHAP menerangkan bahwa surat sebagai alat bukti harus dibuat atas sumpah jabatan atau dikuatkan dengan sumpah.¹⁴⁹

Surat Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 04 Februari 2013, lalu pada tanggal 23 Februari 2018 Terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Jl. Waru No.15 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara menyuruh stafnya yaitu Saksi Titi Rahayu alias Titi untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Februari 2018 yang seolah-olah telah terjadi jual beli antara Ngadiman dan Hj. Nani Haeroni dengan Saksi H. Muhammad Sukiman atas tanah seluas 1.635 m², padahal faktanya Ngadiman dan Hj. Nani Haeroni keduanya telah meninggal dunia beberapa tahun yang lalu, setelah AJB selesai diketik lalu ditandatangani terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, S.H., M.Kn., selaku Notaris.

d. Petunjuk

Sesuai ketentuan Pasal 188 KUHAP, alat bukti petunjuk adalah perbuatan, keja dian atau keadaan yang karena kesesuaiannya

¹⁴⁹Lihat Pasal 187 KUHAP

menandakan bahwa telah terjadi suatu tindak pidana dan siapa pelakunya. Petunjuk hanya dapat diperoleh dari keterangan saksi, surat dan keterangan terdakwa.¹⁵⁰ Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat atau diterbitkan Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat, S.H., M.Kn tersebut kemudian diproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua menjadi atas nama H. Muhammad Sukiman

e. Keterangan terdakwa

Pasal 189 ayat (4) KUHAP menyatakan bahwa “Keterangan terdakwa saja atau pengakuan terdakwa saja tidak cukup untuk membuktikan bahwa ia bersalah melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, melainkan harus disertai dengan alat bukti yang lain.”¹⁵¹

Keterangan terdakwa dalam persidangan:

- 1) proses jual beli tanah dari Indra Hardimansyah kepada H. Muhammad Sukiman tersebut yang mengerjakan segala masalah administrasi hingga terbit Akta Pengikatan Jual Beli tahun 2013 dan Akta Jual Beli tahun 2018 tersebut adalah Titi Rahayu.
- 2) Khusus untuk balik nama sertifikat atau bagian yang berhubungan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka karyawan (staff) Kantor Notaris yang bertugas pada saat itu masih bernama Rahmat.

¹⁵⁰Lihat Pasal 188 KUHAP

¹⁵¹ Lihat Pasal 189 ayat (4) KUHAP

- 3) Terdakwa mengetahui Ngadiman telah meninggal dunia adalah dari informasi Agus Sriwahyuti, namun pemberitahuan tersebut terjadi setelah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 04 Februari 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 tersebut terlanjur Terdakwa tanda tangani.
- 4) Terdakwa mengaku kecolongan dalam penanda tanganan pengurusan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 04 Februari 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 tersebut;

5. Pertimbangan Hakim

Berdasarkan Pasal 1 ayat (9) KUHAP, Hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa perkara (mengadili), mengadili adalah serangkaian tindakan hakim untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara pidana berdasarkan asas bebas, jujur dan tidak memihak di sidang pengadilan dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.¹⁵²

- a. Berdasarkan bukti buku tanah atau foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 9778/Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama H. Muhammad Sukiman tercatat tanah seluas 1.585 M2 yang terlampir dalam berkas perkara ini, didalamnya tercatat dasar pemisahan dan balik nama sertifikat tanah tersebut adalah dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 136/2015 tanggal 31/07/2015 Notaris/PPAT Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn.

¹⁵² Lihat Pasal 1 ayat (9) KUHAP

- b. Pada tahun 2018, terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn membuat Akta Jual Beli tanah Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018, dimana dalam akta tersebut tercatat Haji Muhammad Sukiman bertindak selaku kuasa dari Ngadiman dan Hajah Nani Haeroni sebagai penjual dan juga tercatat Haji Muhammad Sukiman sebagai pembeli tanah seluas 1.635 M2 yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua atas nama Ngadiman.
- c. Berdasarkan persesuaian keterangan saksi Indra Hardimansyah, saksi Arwinskyah, keterangan saksi Reza Mahdona, keterangan saksi Titi Rahayu, keterangan saksi Agus Sri Wahyuti dan keterangan terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, serta dikaitkan dengan bukti-bukti surat yang ada, maka terungkap fakta di persidangan, pokok permasalahan yang dilaporkan saksi Indra hardimansyah ke pihak Kepolisian adalah peristiwa dimana H. Muhammad Sukiman telah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua atas tanah seluas 1.635 M2 yang semula tercatat atas nama Ngadiman menjadi tercatat atas nama Haji Muhammad Sukiman dengan memakai Akta Jual Beli tanah Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat Terdakwa, dan permasalahan saksi H. Muhammad Sukiman dengan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin ahli waris Ngadiman telah mengambil uang ganti rugi sejumlah Rp.2.344.791.775,00 (dua milyar tiga ratus empat puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus

tujuh puluh lima rupiah) dari pihak Bina Marga (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat), dimana tanah tersebut bukan milik H. Muhammad Sukiman melainkan milik dari ahli waris Ngadiman.

- d. Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan unsur kedua dakwaan Kesatu Primer ini berdasarkan permasalahan kepalsuan isi surat atau akta otentik yang menimbulkan kerugian bagi ahli waris Ngadiman yakni Akta Jual Beli tanah Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn.
- e. Akta Jual Beli Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn tersebut dapat dikategorikan sebagai surat, yakni surat yang berbentuk baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik, dan lain-lainnya.
- f. Berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2050K/Pid/2009 maka perbuatan terdakwa tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan “membuat surat palsu” yakni membuat isinya bukan semestinya (tidak benar).
- g. Berdasarkan M.v.T. (*Memorie van Toelichting*), disebutkan bahwa “Tindak pidana yang dilakukan dijatuhkan hanya pada pelaku yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, dengan dikehendaki dan diketahui”. Pengertian ini menyatakan bahwa kesengajaan diartikan “menghendaki dan mengetahui” (*willens en wetens*). Artinya, seseorang yang melakukan suatu tindakan kejahatan

dengan sengaja, harus menghendaki serta menginsafitindakan tersebut dan/atau akibatnya. Jadi dapatlah dikatakan, bahwa sengaja berarti menghendaki dan mengetahui apa yang dilakukan. Orang yang melakukan perbuatan dengan sengaja menghendaki perbuatan itu dan disamping itu mengetahui atau menyadari tentang apa yang dilakukan itu dan akibat yang akan timbul daripadanya.

- h. Terdakwa sebagai seorang notaris dalam menjalankan tugasnya telah diatur dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, juga harus bersikap sesuai dengan etika profesinya.
- i. Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan 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.
- j. Tanggung jawab seorang notaris secara tegas disebutkan dalam Pasal 65 Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.
- k. Pasal 44 ayat (1) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 mengatur: “Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap

yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.

- l. Dalam ruang lingkup Notaris, dikenal adagium bahwa “Setiap orang yang datang menghadap Notaris telah benar berkata. Sehingga benar berkata berbanding lurus dengan berkata benar”, Jika benar berkata, tidak berbanding lurus dengan berkata benar yang artinya suatu kebohongan atau memberikan keterangan palsu, maka hal itu menjadi tanggungjawab yang bersangkutan;
- m. Dalam perkara ini terungkap fakta hukum para pihak yang membuat perjanjian ternyata tidak pernah menghadap langsung kepada Terdakwa, namun Terdakwa tetap menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 tersebut, hal ini sudah melanggar ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014.
- n. Karena para pihak tidak pernah menghadap ke persidangan dan ternyata salah satu pihak yakni pihak Penjual yang bernama Ngadiman telah meninggal dunia tahun 2011 dan Hj. Nani Haeroni meninggal dunia tahun 2001, maka kebenaran isi akta tersebut menjadi tanggung jawab notaris (dalam hal ini terdakwa).
- o. Terdakwa berdalih tidak mengetahui perihal pihak Penjual telah meninggal dunia tahun 2011 (Ngadiman) dan tahun 2001 (Hj. Nani Haeroni), karena tidak diberi tahu oleh saksi Titi Rahayu yang diberi

tugas atau kepercayaan oleh terdakwa dalam pengurusan Akta Jual Beli tersebut.

- p. Ketentuan umum Pasal 1 ayat (7) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-Undang ini.
- q. Pasal 15 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 20142014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tunggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang.
- r. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata *juncto* Pasal 15 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 *juncto* Pasal 15 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tersebut maka Akta Jual Beli tanah Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, S.H., M.Kn. tersebut dapat dikategorikan

sebagai akta otentik, dengan demikian unsur “jika dilakukan terhadap akta-akta otentik” tersebut telah terpenuhi.

- s. Semua unsur yang terdapat dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUH Pidana telah terpenuhi, maka terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan kesatu primer.
 - t. Majelis Hakim dalam persidangan tidak menemukan hal-hal yang dapat meniadakan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembeda dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya.
 - u. Terdakwa harus bertanggung jawab, maka terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana setimpal dengan perbuatan yang telah dilakukannya.
6. Vonis Hakim

Pasal 1 angka 11 KUHP menentukan, putusan hakim atau putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang dinyatakan dalam sidang terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut acara yang diatur dalam undang-undang.¹⁵³

Memperhatikan, Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

¹⁵³ Lihat Pasal 1 angka 11 KUHP

- a. Menyatakan terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik, sebagaimana dalam surat dakwaan kesatu primair.
- b. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan.
- c. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
- d. Menetapkan terdakwa tetap ditahan.
- e. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1) Surat perjanjian jual beli tanggal 25 April 2012 antara Indra Hardimansyah dengan H. M. Sukiman.
 - 2) Akte Jual Beli Nomor 2 tahun 2013.
 - 3) Surat undangan PUPR
 - 4) Surat keterangan waris.
 - 5) Surat keterangan kematian bapak Ngadiman (orang tua laki Indra Hardimansyah).
 - 6) Surat keterangan kematian ibu Hj. NANI HAERONI (Orang tua/Ibu Indra Hardimansyah).
 - 7) Akte lahir Indra Hardimansyah

- 8) Bukti penerimaan uang gusuran Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari Bank BNI atas nama H. Muhammad Sukiman.
- 9) Cekplot gambar dari BPN.
- 10) 1 (satu) eksemplar surat pengikatan jual beli Nomor 2 tahun 2013 tertanggal 4 Februari 2013 yang ditanda tangani oleh Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn.
- 11) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.75.720.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Kardi.
- 12) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.115.289.000,- (seratus lima belas juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi Ibrahim Mofik.
- 13) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.283.595.000,- (dua ratus delapan puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Muhammad Rosidi.
- 14) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.285.338.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Dzul Ghoni.
- 15) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dibayar tunai sesuai kwitansi kepada Muhammad Bilal.

Seluruhnya dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara atas nama Dzul Ghoni, dkk.;

- f. Membebaskan kepada terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020, oleh Agung Purbantoro, SH, MH., sebagai Hakim Ketua, Firman, SH dan Drs. Tugiyanto, Bc.IP, SH, MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 3 Februari 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ari Palti Siregar, ST, SH, M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, serta dihadiri oleh Fahmi Iskandar, SST. Par, SH, Penuntut Umum dan terdakwa yang didampingi oleh penasihat hukumnya.

B. Perbandingan Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr dengan Dua Putusan Pengadilan Medan dan Pekanbaru

Berdasarkan putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr memvonis terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn secara sah dan meyakinkan telah bersalah melakukan perbuatan pidana tentang pemalsuan akta autentik telah Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dengan hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan. Sementara itu, berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/PID/2014 menyatakan terdakwa Adi Pinem S.H. terbukti secara sah dan meyakinkan telah bersalah melakukan perbuatan kejahatan tentang pemalsuan akta autentik. Perbuatan terdakwa telah melanggar Pasal 264 ayat (1) ke-1

KUHP dengan menjatuhkan pidana terhadap terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan. Sedangkan dalam putusan Nomor: 166/Pid.B/2016/PN Pkb menyatakan terdakwa Puji Sunanto, S.H., SPN Bin Slamet Basoeki terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat akta autentik dengan melanggar Pasal 264 Ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 e KUH Pidana oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan.

Berdasarkan putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr dengan putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/PID/2014, terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn dan terdakwa Adi Pinem S.H terbukti secara sah dan meyakinkan telah bersalah melakukan perbuatan tindak pidana tentang pemalsuan akta otentik, dan terdakwa telah melanggar Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP. Namun, hukuman lebih berat terdakwa Raden Uke Umar Rachmat dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan, sedangkan terdakwa Adi Pinem S.H dengan hukuman pidana penjara selama 6 (enam) bulan. Berdasarkan putusan kedua kasus pemalsuan akta autentik dinilai dan pertimbangan hakim selama dalam persidangan untuk memvonis tersangka.

Sementara, terdakwa Puji Sunanto, S.H., SPN Bin Slamet Basoeki terbukti secara sah dan meyakinkan telah bersalah turut serta dalam melakukan perbuatan pidana pemalsuan surat akta autentik dengan melanggar Pasal 264 Ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 e KUH Pidana oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan. Vonis hakim dalam putusan ini lebih

berat dibandingkan tuntutan Jaksa Penuntut Umum dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan.

C. Analisa Hukum Pidana Terhadap Notaris yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-surat Bukti Kepemilikan pada Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr

Perjalanan karir, tidak sedikit notaris hanya dapat (legal/sesuai dengan aturan hukum) dijadikan sebagai tersangka apabila notaris tersebut dengan sengaja tetap membuat akta palsu sesuai yang diminta oleh penghadap, padahal notaris tersebut mengetahui bahwa para pihak penghadap tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perikatan. Hal ini menunjukkan bahwa notaris tersebut tidak berpegang teguh pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Profesi Notaris. Artinya apa yang dilakukan notaris mengarah pada tindak pidana pemalsuan surat/akta autentik.

Terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn didakwa Jaksa Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum selama persidangan tersebut memilih langsung dakwaan alternatif kesatu primer sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP, dengan unsur-unsur adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa

Majelis Hakim menilai identitas terdakwa ternyata telah sesuai dengan identitasnya sebagaimana yang tercantum dalam surat dakwaan Penuntut Umum tersebut, sehingga jelas bagi Majelis Hakim bahwa terdakwa yang dimaksud oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaannya adalah terdakwa sebagaimana yang dihadapkan di depan

persidangan dalam perkara ini, dengan demikian unsur barang siapa dapat terpenuhi.

2. Membuat surat palsu atau memalsukan surat

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim berkeyakinan perbuatan terdakwa tersebut dilakukan “dengan sengaja” untuk memalsukan surat, bukan perbuatan “kelalaian” memalsukan surat sebagaimana pembelaan penasihat hukum terdakwa, dengan demikian unsur ke-2 ini telah terpenuhi.

3. Dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal

Akta Jual Beli tanah Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat terdakwa tersebut tercatat adanya peristiwa hukum transaksi jual beli tanah yang menimbulkan perikatan antara penjual dengan pembeli atas suatu obyek tanah seluas 1.635 M2 yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua. Berdasarkan dakwaan tersebut maka unsur “dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal” dapat terpenuhi.

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

Berdasarkan fakta-fakta hukum dalam dakwaan Penuntut Umum, maka perbuatan terdakwa dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum “dengan maksud memerintahkan orang lain untuk menggunakan

akta itu seolah-olah benar”, dengan demikian unsur ke-3 dari dakwaan kesatu ini telah terpenuhi.

5. Jika penggunaan dapat menimbulkan kerugian

Kerugian diakibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Kelurahan Pegangsaan Dua untuk tanah seluas 1.635 M2 telah dibalik nama dari atas nama Ngadiman menjadi atas nama H. Muhammad Sukiman maka ahli waris Ngadiman menjadi kehilangan hak atas tanah tersebut, dimana untuk mengembalikan dalam keadaan semula atau membatalkan sertifikat tersebut memerlukan waktu dan biaya dalam pengurusan di kantor BPN. Berdasarkan pertimbangan tersebut unsur ”jika penggunaan dapat melahirkan kerugian pihak lain” adalah telah terpenuhi.

6. Dilakukan terhadap akta autentik

Berdasarkan Pasal 15 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tunggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata *juncto* Pasal 15 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tersebut maka Akta Jual Beli tanah Nomor 14/2018 tanggal 23 Februari 2018 yang dibuat terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn, dengan demikian unsur “jika dilakukan terhadap akta-akta autentik” tersebut telah terpenuhi;

Semua unsur yang terdapat dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHPidana telah dapat terpenuhi, maka terdakwa dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik sebagaimana didakwakan dalam kesatu primair.

Menurut Rubini dan Chaidir Ali “Putusan hakim merupakan suatu akta penutup dari suatu perkara. Putusan hakim ini biasa di sebut vonis yakni kesimpulan-kesimpulan terakhir mengenai hukum dan akibat-akibatnya”.¹⁵⁴ Sedangkan Menurut Sudikno Mertokusumo putusan hakim adalah suatu keputusan yang oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak.¹⁵⁵

Menurut Yahya Harahap bahwa putusan akan dijatuhkan pengadilan, tergantung dari hasil mufakat musyawarah hakim berdasar penilaian yang mereka peroleh dari surat dakwaan dihubungkan dengan segala sesuatu yang terbukti dalam pemeriksaan di sidang pengadilan.¹⁵⁶

¹⁵⁴ Fence Wantu, 2011, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan (Implementasi dalam Proses Peradilan Perdata)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011, hlm 108

¹⁵⁵ Ibid, hlm 109.

¹⁵⁶ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 347

Berdasarkan putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr memvonis terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn secara sah dan meyakinkan telah bersalah melakukan perbuatan pidana berkaitan dengan pemalsuan akta otentik sesuai dengan Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dengan hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan. Sementara itu, berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/PID/2014 menyatakan terdakwa Adi Pinem S.H. telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan pidana “pemalsuan akta otentik” dan melanggar Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dengan menjatuhkan pidana terhadap terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan. Sedangkan dalam putusan Nomor: 166/Pid.B/2016/PN Pkb menyatakan terdakwa Puji Sunanto, S.H., SPN Bin Slamet Basoekiterbukti secara sah dan meyakinkan bersalah turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat akta autentik dengan melanggar Pasal 264 Ayat (1) JoPasal 55 ayat (1) ke 1 e KUH Pidana oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan.

Menurut analisa penulis Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, berdasarkan fakta-fakta di persidangan, yaitu:

1. Para pihak yang membuat perjanjian ternyata tidak pernah menghadap langsung kepada terdakwa, namun terdakwa tetap menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Februari 2018.
2. Para pihak tidak pernah menghadap ke persidangan dan ternyata salah satu pihak yakni pihak penjual yang bernama Ngadiman telah meninggal dunia tahun 2011 dan Hj. Nani Haeroni meninggal dunia tahun 2001,

maka kebenaran isi akta tersebut menjadi tanggung jawab Notaris (dalam hal ini terdakwa).

3. Depan persidangan terdakwa beralih tidak mengetahui perihal pihak penjual telah meninggal dunia tahun 2011 (Ngadiman) dan tahun 2001 (Hj. Nani Haeroni), karena tidak diberi tahu oleh saksi Titi Rahayu yang diberi tugas atau kepercayaan oleh terdakwa dalam pengurusan Akta Jual Beli (AJB) tersebut

Dengan demikian Hakim mempertimbangkan:

1. Unsur barang siapa

Barang siapa merupakan pelaku atau subyek hukum dari suatu tindakan pidana yang didakwakan kepada Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn sebagai subyek hukum atau pelaku tersebut mempunyai kemampuan bertanggung jawab atas perbuatan pidana yang telah dilakukannya. Subyek hukum dalam perkara ini ialah seseorang yang bernama Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn.

2. Membuat surat palsu atau memalsukan surat

Surat yang dipalsukan berupa:

- a) Dapat melahirkan sesuatu hak.
- b) Dapat melahirkan suatu perjanjian.
- c) Dapat melahirkan suatu pembebasan hutang (kuitansi atau surat semacam itu).

d) Surat yang dipakai untuk keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Pemalsuan surat dilakukan dengan cara antara lain:

1. Membuat surat palsu: membuat isinya menjadi tidak benar.
2. Memalsu surat dengan cara mengubah surat yang asli sehingga isinya seolah-olah menjadi benar dari isi yang asli. Caranya pembuatan surat palsu, tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang asli, dapat juga dengan cara menambah atau merubah sesuatu dari surat asli itu.
3. Memalsu tanda tangan.
4. Menempel foto orang lain dari pemegang yang berhak.

Hakim dalam pertimbangan dapat memberikan yang memberatkan dan yang meringankan terdakwa, yaitu:

1. Memberatkan terdakwa

Perbuatan terdakwa menimbulkan kerugian materiil bagi pihak lain.

2. Meringankan terdakwa

- a) Terdakwa belum pernah dihukum
- b) Memberikan keterangan secara terus terang.
- c) Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga

Berdasarkan barang bukti dan fakta-fakta selama proses persidangan, maka dalam hakim mengambil dan memutuskan terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memalsukan akta otentik atas perbuatan terdakwa dengan sanksi pidana penjara

selama 1 (satu) tahun, 8 (delapan) bulan, kemudian masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan dan terdakwa tetap ditahan.

Menelaah kasus putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, maka penulis berpendapat bahwa hakim sebelum menjatuhkan vonis kepada terdakwa dengan menggunakan dasar pertimbangan hukum yang dititiberatkan pada persoalan perbuatann pidana pemalsuan tentang akta autentik yang dilakukan oleh Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn sebagai notaris sehingga dalam kasus tersebut hakim menjatuhkan putusan bahwa notaris tersebut telah terbukti sah bersalah melakukan perbuatan pidana tentang pemalsuan akta otentik, Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn selaku notaris terbukti sah telah melanggar Pasal 264 Ayat (1) ke -1 KUHP tentang pemalsuan akta. Perbuatan yang dilakukan terdakwa tidak ada alasan pembenar maupun pemaaf yang bisa membuat dihapuskannya pidana terhadap terdakwa dengan profesi sebagai notaris karena tindakan terdakwa ini dilakukan dengan sadar, tanpa paksaan, dan bukan untuk membela diri, namun untuk keuntungan pribadi.

Ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 264 KUHP dapat dikategorikan sebagai keentuan yang lebih khusus dari ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 KUHP dan tindak pidana pemalsuan surat yang dimaksudkan di dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP merupakan tindak pidana pemalsuan surat dengan kualifikasi lebih serius atau spesial karena berurusan dengan jabatan. Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, di mana terdakwa sebagai

notaris terlibat dalam tindak pidana pemalsuan, maka ancaman hukumannya juga lebih berat.

Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn selaku notaris dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Pasal 264 KUHP, karena Pasal 264 KUHP merupakan pemalsuan surat yang diperberat dikarenakan obyek pemalsuan ini mengandung nilai kepercayaan yang tinggi. Sehingga semua unsur yang membedakan antara Pasal 263 dengan Pasal 264 KUHP hanya terletak pada adanya obyek pemalsuan yaitu macam surat dan surat yang mengandung kepercayaan lebih besar akan kebenaran isinya. Obyek perbuatan pidana ini merupakan keterangan palsu, artinya suatu keterangan yang bertentangan dengan kebenaran atau hukum yang berlaku, keterangan mana mengenai sesuatu hal/kejadian. Tidak semua hal atau kejadian berlaku, melainkan kejadian yang harus dibuktikan oleh akta autentik itu.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 55 dan Pasal 56 angka (1) dan angka (2) KUHP menerangkan tentang penyertaan dalam tindak pidana dapat dikenakan kepada notaris apabila pekerja notaris melakukan tindak pidana bukan sebagai pembuat tetapi turut serta untuk melakukan pemalsuan surat. Penyertaan pada suatu kejahatan terdapat apabila dalam satu tindak pidana tersangkut jika dilakukan lebih dari seorang. Jika telah memberikan keterangan perihal suatu kejadian yang diminta dengan memasukkan ke dalam akta autentik kepada notaris, sedang akta itu sendiri belum dibuatnya atau keterangan perihal kejadian itu belum dimasukkan ke dalam akta, kejahatan itu belum terjadi secara sempurna, melainkan baru terjadi percobaan kejahatan saja.

Notaris dalam membuat suatu akta (akta partij) dari para pihak yang datang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak tersebut, maka notaris tidak akan dapat membuat akta apapun sesuai dengan kewenangannya, dan notaris dapat membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang menyatakan atau menerangkan atau memperlihatkan kepada notaris. Akta yang dibuat notaris merupakan akta partij atau akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak yang menghadap agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh para pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaries untuk memberikan kepastian hukum terhadap akta tersebut.

Surat (*geschrift*) adalah suatu lembaran kertas yang di atasnya terdapat tulisan yang terdiri dari kalimat dan huruf termasuk angka yang mengandung atau berisi buah pikiran atau makna tertentu, yang dapat berupa tulisan dengan tangan, dengan mesin ketik, printer komputer, dengan mesin cetakan dan dengan alat dengan cara apapun.¹⁵⁷

Dalam hal ini selaku notaris harus bisa membedakan surat-surat tanda hak dengan surat tanda kepemilikan serta akta autentik. Surat-surat tanda hak merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sedangkan surat tanda kepemilikan Tanah

¹⁵⁷ Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 99.

(SKT) dalam hal untuk menegaskan riwayat tanah dalam akta jual beli. Surat keterangan riwayat tanah tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta autentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut, dalam hal ini akta otentik merupakan kewenangan Notaris. Dalam hal ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUPJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, 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 Otentik, 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.

Notaris yang terlibat dalam pemalsuan surat, belum dapat dinyatakan sebagai orang yang menyuruh untuk melakukan membuat akta autentik yang dibuat tersebut berupa akta partij, hal ini disebabkan tidak mungkin seorang notaris akan menyuruh dirinya sendiri untuk melakukan perbuatan pidana dengan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. Bila terjadi adanya keterangan palsu yang dimasukkan ke dalam suatu akta

otentik, notaris hanya dapat dinyatakan sebagai “orang yang disuruh melakukan”.

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangan berdasarkan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN jika tidak jujur, tidak seksama, tidak mandiri, tidak berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum, maka notaris tersebut dapat dikatakan telah melanggar UUJN sehingga notaris tersebut dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum pidana. Pidana tersebut bukan pada jabatan atau kedudukannya seorang notaris tetapi pada perbuatannya.

Kesalahan notaris dapat diketahui oleh pihak yang merasa dirugikan selanjutnya membuat laporan kepolisian sehingga dapat diajukan ke pengadilan dalam kasus pidana pemalsuan akta dengan sanksi hukuman yang dikenakan merupakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP yaitu paling lama 8 tahun.

Berdasarkan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, dengan terdakwa notaris, dalam dalam kasus pembuatan yang dilakukan notaris dikenakan sanksi dan mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana. Selain itu terdapat sanksi administrasi kepada notaris berupa teguran jika notaries melakukan kelalaian dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat publik. Untuk itu perlu adanya pengawasan terhadap notaris baik secara preventif maupun represif. Berdasarkan Pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) UUJN di mana pengawasan preventif dilakukan negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, kemudian Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri dari unsur

pemerintah, organisasi notaris, dan ahli/akademisi. Sementara pengawasan represif, dilakukan oleh organisasi profesi notaris dengan berpedoman dengan Kode Etik Notaris serta Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris sebagai pejabat publik untuk melayani masyarakat adalah merupakan salah satu organ Negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, secara khusus dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna dan terkuat beraktoatan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan. Selain itu, notaris berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki posisi yang strategis dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya bidang perdata yang berhubungan perjanjian.

Peran notaris dalam lingkungan masyarakat sangat penting, untuk itu profesi notaris seharusnya menjalankan tugas dan jabatannya yang diemban tetap berpedoman dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Pelanggaran yang dilakukan notaris akan sangat merugikan kepentingan masyarakat, khususnya para pihak yang menghadap notaries untuk membuat akta otentik. Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris baik sengaja maupun tidak sengaja dalam menjalankan tugas jabatannya akan berakibat notaris dijatuhi sanksi perdata, administrasi, dan kode etik, bahkan sanksi pidana serta hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap notaris yang melakukan pelanggaran. Sanksi yang diberikan terhadap notaris menunjukkan notaris bukan sebagai subjek yang kebal terhadap hukum. Sanksi-sanksi tersebut telah diatur dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris, namun peraturan-peraturan itu tidak mengatur adanya sanksi

pidana terhadap notaris yang melakukan tindak pidana atau perbuatan pidana, sanksi yang diberikan berpedoman pada ketentuan KUH Pidana.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris yang memiliki tugas memberikan pelayanan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang memerlukan jasa dalam pengesahan atau pembuatan suatu akta, kemudian di dalam akta tersebut terdapat suatu isi bertentangan dengan hukum sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain sedangkan para pihak penghadap sama sekali tidak mengetahuinya, hal ini notaris yang bersangkutan harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatan karena dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Tujuan dari pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap notaris ketika menjalankan tugas jabatannya agar dapat memenuhi syarat-syarat berhubungan dengan pelaksanaan tugas jabatan yang diemban notaris sehingga memberikan rasa aman untuk kepentingan masyarakat. Untuk itu notaris diangkat oleh pemerintah, bukan untuk kepentingan pribadi notaris, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat yang membutuhkan pelayanan dalam pembuatan akta.. Tujuan lain dari pengawasan terhadap notaris, bahwa notaris dihadirkan untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan alat bukti berupa akta otentik sesuai dengan permintaan para pihak yang menghadap kepada notaris, sehingga tanpa adanya masyarakat yang membutuhkan notaris, maka notaris tidak memiliki peran dalam pembuatan akta.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pembahasan mengenai “Kajian Hukum Pidana Terhadap Notaris Yang Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanpa Disertai Surat-Surat Tanda Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)”, maka dapat dibuat suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Peraturan tentang pembuatan perjanjian pengikatan, tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, namun untuk kerangka pembuatan perjanjian pengikatan berpedoman dengan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dan harus memenuhi keempat unsur sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut yaitu : adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab (causa) yang halal.
2. Bentuk-bentuk perbuatan pidana yang terkait dengan profesi notaris dalam pembuatan pengikatan perjanjian, yakni Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat, Pasal 264 KUHP tentang Pemalsuan surat yang diperberat, Pasal 266 KUHP tentang membuat keterangan palsu dalam akta, Pasal 372 KUHP tentang penggelapan dalam pembuatan akta dan Pasal 378 KUHP tentang penipuan yang berkaitan membuat surat autentik.

3. Menelaah kasus putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, menurut pendapat penulis dasar pertimbangan hukum yang dititiberatkan pada persoalan perbuatann pidana pemalsuan tentang akta autentik yang dilakukan oleh Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn sebagai notaris sehingga dalam kasus tersebut hakim menjatuhkan putusan bahwa notaris tersebut telah terbukti sah bersalah melakukan perbuatan pidana tentang pemalsuan akta autentik, Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn selaku notaris terbukti sah telah melanggar Pasal 264 Ayat (1) ke -1 KUHP tentang pemalsuan akta. Perbuatan yang dilakukan terdakwa tidak ada alasan pembenar maupun pemaaf yang bisa membuat dihapuskannya pidana terhadap terdakwa dengan profesi sebagai notaris karena tindakan terdakwa ini dilakukan dengan sadar, tanpa paksaan, dan bukan untuk membela diri, namun untuk keuntungan pribadi.

B. Saran

1. Diharapkan pemerintah segera membuat suatu peraturan yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atau akta jual bel sehingga ke depannya ada suatu kepastian hukum bagi notaris/ppat maupun pihak yang hendak membuat Akta Jual Beli (AJB).
2. Agar penerapan hukum bagi pelaku tindak pidana yang berkaitan dengan pemalsuan surat perlu ditinjau kembali dan perlu penambahan yang berhubungan dengan tindak pidana dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sementara itu diharapkan Majelis Pengawas Wilayahdapat memberikan teguran secara lisan maupun teguran serta tertulis dan

mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian tidak hormat kepada notaris yang membuat akta palsu.

3. Hendaknya adanya sanksi yang tegas kepada notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangan, jika notaris tersebut tidak jujur, tidak seksama, tidak teliti, tidak mandiri, tidak berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum membuat akta sehingga tidak menimbulkan kerugian pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2015, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Adami Chazawi, 2010, *Hukum Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*, Bandung, Alumni.
- , 2010, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- AdityaSudarnanto, 2011, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Semarang, Pelita Ilmu.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2012, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Rajawali Pers.
- A. Kohar, 2010, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung.
- Alfitra, 2011, *Hukum Pembuktian dalam beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses.
- Amir Ilyas, 2012, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Yogyakarta, Renggang Education.
- Andi Hamzah, 2015, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2014, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta.
- , 2012, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Bambang Poernomo, 2013, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Bambang Sunggono, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Barda Nawawi Arief, 2016, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Bandung, Citra Aditya Bhakti.
- , 2014, *Tindak Pidana Mayantara Perkembangan Kajian Cyber Crime di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- C.A. Kraan, 2012, *Hukum Positif Indonesia*, Jakarta, Gramedia Group.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Darwanto Gadiman, 2012, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung, Sumber Ilmu.
- Dendy Sugono, 2010, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Djoko Reksomulyatno, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*, Jakarta, Bina Ilmu.
- Dony Hadi Rusdianto, 2014, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Mitra Ilmu.
- Gemala Dewi, 2015, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- GHS Lumban Tobing, 2009, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2010, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie, 2016, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, Refika Aditama.
- , 2015, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Surabaya, Refika Aditama.
- , 2012, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Bandung, Mandar Maju.
- , 2011 *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- , 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama.
- Harahap, M.Yahya, 2015, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Hari Sasangka dan Lily Rosita, 2012, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Mandar Maju.
- Herlien Budiono, 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah, 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenas Media Group.
- Ida Bagus Surya Darma Jaya, 2015, *Hukum Pidana Materil dan Formil : Pengantar Hukum Pidana*, Jakarta: USAID-The Asia Foundation-Kemitraan Partnership.
- J.C.S Simorangkir, 2013, *Kamus Hukum*, Jakarta: Aksara Baru.
- Kamaluddi Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Gamma Press.
- Kartono, 2011, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Koentjaraningrat, 2012, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia.
- Leden Marpaung, 2012, *Asas Teori Praktik Hukum Pidana*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Lilik Mulyadi, 2012, *Bunga Rampai Hukum Pidana Perspektif Teoritis dan Praktik*, Bandung, Alumni.
- Marwanto Halim, 2010, *Notaris Sebagai Pejabat Publik (Suatu Tinjauan Yuridis Normatif)*, Jakarta, Erlangga.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 2011, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES.
- Mochtar Mas'oeed, 2011, *Tanah dan Pembangunan*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- M. Sudrajat Bassar, 2014, *Tindak-Tindakan Pidana Tertentu Dalam KUHP*, Bandung, Remaja Karya.
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, 2010, *Teori-Teori dan Kebijakan Pidana*, Bandung, Alumni.

- Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta, Rajawali Press.
- M. Yahya Harahap, 2016, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Pemeriksaan Sidang di Pengadilan, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Nyoman Serikat Putra Jaya, 2005, *Relevansi Hukum Pidana Adat Dalam Pembaharuan Hukum Pidana Nasional*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- P.A.F, Lamintang, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- , 2010, *Delik-delik Khusus (Kejahatan-kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-surat, Alat-alat Pembayaran, Alat-alat Bukti dan Peradilan)*, Bandung, Mandar Maju.
- P.A.F Lamintang dan Theo Lamintang, 2016, *Hukum Penitensier Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Phillipus M. Hadjon, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Purwahid Patrik, 2012, *Hukum Perdata II-Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang*, Semarang, Universitas Diponegoro.
- Rachmadi Usman, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Rianto Adi, 2012, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit.
- R. Soersono, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- R. Soesilo, 1991, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor, Politeia.
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- , 2011, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- , 2010, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita.

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2016, *Kilab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Satjipto Raharjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Salim H.S., 2013, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2011, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Salman Luthan, 2014, *Kebijakan Kriminalisasi di Bidang Keuangan*, Yogyakarta, FH UII Press.
- Sjaifurrahchman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya, Mandar Maju.
- Soenarto Soerodibroto, 2011, *KUHP dan KUHP Dilengkapi Yuriprudensi Mahkamah Agung dan Hoge Raad*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Sudarto, 2013, *Hukum Pidana dan Perkembangan Masyarakat*, Bandung, Sinar Baru.
- Sudaryo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebanan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Mengenal Suatu Hukum Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sumadi Suryabrata, 2012, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, 2012, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Teguh Prasetyo, 2011, *Hukum Pidana*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2012, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta, Prestasi Pustaka.

Wantu, Fence, 2011, *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan (Implementasi dalam Proses Peradilan Perdata)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Winarno Surakhmad, 2010, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Bandung, Tarsito.

Zainal Abidin Farid, 2017, *Hukum Pidana I*, Jakarta, Sinar Grafika.

Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

Website, Jurnal

Abi Jama'an Kurnia, Jerat Hukum bagi Notaris yang Memalsukan Akta Autentik, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5c5a568ab332f/jerat-hukum-bagi-notaris-yang-memalsukan-akta-autentik/>, Di akses pada 2 September 2020, Pukul 12:00 WIB.

Agus Toni Purnayasa, *Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Pengikatan Jual Beli Tanah oleh Notaris*, 2018, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, 2018, https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/4dca86a9c2c847ae6080bced7228_ba80.pdf, diakses pada 11 Oktober 2020, Pukul 15:00 WIB.

Andi Rio Idris Padjalangi, 2006, *Perlindungan Hukum Notaris*, Majalah Renvoi, Nomor 11 Tahun Ketiga.

Ardika, Gede Tusan dan Ramli, 2019, *Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)*, Jurnal Fakultas Hukum Unmas Mataram, Volume 13, Nomor 1.

Dadang Sukandar, *Penyebab Jual Beli Tanah Dianggap Tidak Sah*, <https://properti.kompas.com/read/2013/04/28/1149386/Penyebab.Jual.Beli.Tanah.Dianggap.Tidak.Sah>. diakses pada 14 Oktober 2020, Pukul 11:00 WIB.

Erick M. Zougira, 2017, *Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik Berdasarkan KUHP*, Jurnal *Lex Crimen* Volume VI, Nomor 7.

Fabryan Nur Muhammad, 2019, *Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pemalsuan Akta yang Dilakukan oleh Notaris*, Jurnal *Media of Law and Sharia*, Volume 1, Nomor 1.

- Gandi Utama Putra, 2016, *Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Pembunuhan Yang Dilakukan Dalam Keadaan Di Bawah Sadar (Trance)*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Habib Adjie, 2015, *Sanksi Pidana Notaris*, Jurnal Renvoi, Volume 22, Nomor 10.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, 2017, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 24, Nomor 3.
- Herlien Budiono, 2014, *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi, Volume I, Nomor 10.
- I Made Erwan Kemara, 2016, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana, Volume 5, Nomor 1.
- I Nyoman Nurjaya Alfiansyah, 2011, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
- Made Ara Denara Asia Amasangsa, 2015, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Nico Ramadhani, *Memahami Fungsi dan Pentingnya AJB (Akta Jual Beli)*, [https:// www.akseleran.co.id/blog/ajb/](https://www.akseleran.co.id/blog/ajb/), diakses pada 14 Oktober 2020, Pukul 13:00 WIB.
- Nurman Rizal, 2007, *Pemanggilan yang Menghantui Notaris*, Media Notaris.
- Ramadhan, Jenni, 2011, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Yang Turut Serta Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Kuasa*, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, <http://scholar.unand.ac.id/31350/1/cover%20dan%20ABSTRAK%20di%20aplot%20pdf>, diakses pada 11 Oktober 2020, Pukul 14:00 WIB.
- Reinhard Politon, 2017, *Pemenuhan Hak dan Kewajiban Sesuai Kesepakatan Para Pihak dalam Kontrak Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, jurnal Lex Crimen, Volume VI, Nomor 3.
- Sinta, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*, https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/5d44fd377b358c3e50dcf001483b2889.pdf, Di akses pada 2 September 2020, Pukul 13:00 WIB.

Suhardino, 2017, *Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Keterangan, Identitas Dan Atau Dokumen Palsu Yang Disampaikan Oleh Para Pihak Yang Dijadikan Dasar Pembuatan Akta Autentik*, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, [https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9063/TEISIS%20DIN O.pdf? sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9063/TEISIS%20DIN%20O.pdf?sequence=1&isAllowed=y), diakses pada 11 Oktober 2020, Pukul 13:00 WIB.

Syafran Sofyan, "Notaris Openbare Ambtbenaren", [http://www.jimlyschool.com/read/ analisis/384/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan/](http://www.jimlyschool.com/read/analisis/384/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan/), Di akses pada 1 September 2020, Pukul 11:00 WIB.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitap Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peratutan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

njawab surat ini agar disebutkan
dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
PROGRAM PASCASARJANA

Jl. Denai No. 217 Medan 20226 Telp. 061 - 88811104 Fax. 061 - 88811111
Website: www.umsu.ac.id - www.pascasarjana.umsu.ac.id
E-mail: pps@umsu.ac.id

Nomor : /II.3-AU/UMSU-PPs/F/2020
Lamp. : -
Hal : *Permohonan Izin Riset*

Medan, 24 Shafar 1442 H
12 Oktober 2020 M

Kepada Yth :
PUTRI A.R., S.H., M.Kn
di
Tempat.-

Bismillahirrahmanirrahim
Assalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Dengan hormat, dalam rangka penyelesaian studi dan peningkatan profesionalisme dan intelektualitas mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, mohon kiranya Saudara dapat memberikan izin melakukan riset di kantor Saudara kepada mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : **NURIJAH IBRAHIM**
NPM : 1820010033
Prodi : Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis : KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANPA DISERTAI SURAT-SURAT TANDA KEPEMILIKAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1362/PI.d.B/2019/PN JKT.UTR).

Perlu disampaikan bahwa informasi dan data yang diperoleh akan digunakan untuk kepentingan ilmiah dan keperluan akademik.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan bantuannya terlebih dahulu diucapkan terima kasih, akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semua. Amin.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Direktur,

Dr. SYAIFUL BAHRI, M.A.P.

NOTARIS
PUTRI A.R., SH., M.Kn.

KANTOR : Jl. Bukit Barisan Dalam / Prof. H. M. Yamin, SH No. 8-E F Medan
HP. 08126069267, Telp. (061) 42008813

MEDAN, 25 NOVEMBER 2020
NO : 123/NOT-P/XI/2020.-

Kepada Yth. :
Bapak Dr. Syaiful Bahri, M.A.P.
Direktur Program Pascasarjana
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Di – Medan

Hal : Jawaban Atas Permohonan Izin Melakukan Riset

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-NYA kepada kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Aaaminn YRA.

Sehubungan dengan surat dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) dengan Nomor : 108/II.3-AU/UMSU-PPs/F/2020 tanggal 12 Oktober 2020 hal Permohonan Izin Riset bagi mahasiswa pada NOTARIS/PPAT PUTRI A.R., S.H., M.Kn. jalan Bukit Barisan Dalam di Medan, maka dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama	: NURIJAH IBRAHIM
NPM	: 1820010033
Program Studi	: Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis	: KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANPA DISERTAI SURAT-SURAT TANDA KEPEMILIKAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1362/Pid.B/2019/PN JKT.UTR)

Diberikan izin melakukan riset di KANTOR NOTARIS/PPAT PUTRI A.R., S.H., M.Kn selama 1 (satu) minggu di bulan OKTOBER 2020.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian yang diberikan kami ucapkan terima kasih.

Wassalammualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

HORMAT KAMI,



PUTRI A.R., S.H., M. Kn.

1. Bagaimana aturan pembuatan AJB menurut peraturan yg berlaku saat ini?

Jawab :

-Tentang peralihan hak atas tanah (khususnya melalui jual beli) disebutkan dalam **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997**, yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

-Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut menjelaskan di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT. **AJB** merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain. Akta jual beli (AJB) tersebut juga patuh pada syarat sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. sebab yang halal

2. Bagaimana proses pembuatan AJB ?

Jawab :

--Proses yang umumnya akan dilakukan ketika sedang mengurus AJB.

1. **Mengunjungi Kantor PPAT**

Karena Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, maka hal pertama yang harus dilakukan adalah mengunjungi kantor PPAT itu sendiri. Kantor PPAT yang dikunjungi adalah yang sesuai dengan daerah tempat tanah yang diperjual belikan berada. Jika di daerah tersebut belum ada kantor PPAT, maka bisa berkunjung ke kantor camat.

Pastikan saat mengunjungi kantor PPAT, harus membawa semua dokumen yang sudah disiapkan sebelumnya. Selain itu pada saat pembuatan AJB pihak terkait juga harus hadir seperti pembeli, penjual, dan dua orang saksi yang berasal dari perangkat kecamatan atau pegawai notaris. Jika ada pihak yang berhalangan, maka harus disertai dengan surat kuasa.

2. **Pengecekan Dokumen Oleh PPAT**

Setelah menyerahkan semua dokumen yang diperlukan, maka PPAT akan melakukan pengecekan yang biasanya memerlukan waktu beberapa hari. Tahap pengecekan ini dilakukan untuk memastikan keaslian dokumen khusus mengecek apakah tanah atau bangunan tidak berstatus sengketa.

3. Proses Penandatanganan Akta Jual Beli

Jika sudah masuk dalam tahap penandatanganan Akta Jual beli, maka itu artinya semua dokumen bersifat absah dan semua biaya terkait proses jual beli dan pembuatan akta telah lunas. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa pada saat proses ini semua pihak yang bersangkutan harus hadir termasuk dua orang saksi.

Pada proses ini PPAT akan menjabarkan secara rinci tentang isi dari AJB dan setelah disetujui oleh seluruh pihak terkait, maka AJB akan langsung dibuat. AJB sendiri nantinya akan terdiri atas dua lembar asli yang akan disimpan oleh PPAT dan diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Penjual dan pembeli juga akan memperoleh salinan AJB.

4. Proses Balik Nama

Ketika Akta Jual Beli telah dibuat dan ditandatangani maka kepemilikan tanah atau bangunan sudah resmi berpindah kepada pembeli. Maka perlu ada kegiatan lanjutan untuk membalik nama pemilik pada sertifikat tanah dari pemilik lama atau penjual ke pemilik baru atau pembeli.

PPAT akan menyerahkan AJB asli, Surat Permohonan Balik Nama, Sertifikat Tanah, Tanda Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan, Fotokopi KTP Pembeli dan Jual, serta PPh dan BPHTB kepada Kantor Pertanahan. Nantinya pembeli akan memperoleh tanda bukti di mana nama pemilik lama dicoret pada sertifikat dengan tinta hitam serta diberi paraf.

3. Dokumen-dokumen apa saja yang diperlukan dalam pembuatan AJB?

Jawab :

-Dokumen yang harus disiapkan penjual, yaitu :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual
- 2) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Suami/Istri Penjual (jika sudah menikah)
- 3) Fotokopi surat nikah (jika sudah menikah)
- 4) Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- 5) Asli Sertifikat tanah
- 6) Asli SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB tahun terakhir (Tanpa Tunggakan)
- 7) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), NPWP harus Valid.
- 8) Kewajiban harus Validasi atas PPh (Pajak Penjual) dan bisa dibantu pengurusan oleh Notaris.

-Dokumen yang harus disiapkan pembeli , yaitu :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- 3) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), NPWP harus Valid.

- 4) Kewajiban harus Verifikasi atas Pajak BPHTB (Pajak Pembeli) dan bisa dibantu pengurusan oleh Notaris.

4. Bagaimana notaris/ppat melakukan penelitian sebagai bentuk kehati-hatian terhadap keabsahan dokumen ?

Jawab :

--Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta dengan terlebih dahulu melakukan penelitian sebagai berikut :

- Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT dan memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, Surat Kuasa, Surat Persetujuan Istri/Suami, Perjanjian Kawin, Anggaran Dasar Perseroan dan perubahan-perubahannya).
- Meminta Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut serta melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat.
- Meminta Surat Pernyataan tidak dalam sengketa mengenai objek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis.
- Meminta Surat Ijin dari Pejabat yang berwenang dalam hal pengalihan atau pembebanan objek dalam perbuatan hukum seperti: untuk tanah pertanian, untuk hak pakai atas Tanah Negara, untuk tanah yang sertipikatnya terdapat kecacatan, untuk pembelian rumah tinggal hak milik tidak lebih dari lima bidang dengan luas seluruhnya 5000m².
- Meminta bukti pembayaran lunas PPh dan BPHTB.
- Untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas Hak Milik Adat, wajib minta dilakukan pengukuran lebih dahulu oleh Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) dari tanah tersebut.
- Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- Untuk setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB, Nomor Sertipikat dan Nomor SPPT PBB.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
PROGRAM PASCASARJANA

Jl. Denai No. 217 Medan 20226 Telp. 061 - 88811104 Fax. 061 - 88811111
Website: www.umsu.ac.id - www.pascasarjana.umsu.ac.id
E-mail: pps@umsu.ac.id

menjawab surat ini agar disebutkan
nomor dan tanggalnya

Nomor : 77/II.3-AU/UMSU-PPs/F/2020
Lamp. : -
Hal : *Permohonan Izin Riset*

Medan, 24 Shafar 1442 H
12 Oktober 2020 M

Kepada Yth :
HUSNI ADAM.,S.H.,M.Kn
di
Tempat.-

Bismillahirrahmanirrahim
Assalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Dengan hormat, dalam rangka penyelesaian studi dan peningkatan profesionalisme dan intelektualitas mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, mohon kiranya Saudara dapat memberikan izin melakukan riset di kantor Saudara kepada mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : **NURIJAH IBRAHIM**
NPM : 1820010033
Prodi : Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis : KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANPA DISERTAI SURAT-SURAT TANDA KEPEMILIKAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1362/Pid.B/2019/PN JKT.UTR).

Perlu disampaikan bahwa informasi dan data yang diperoleh akan digunakan untuk kepentingan ilmiah dan keperluan akademik.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan bantuannya terlebih dahulu diucapkan terima kasih, akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semua. Amin.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Direktur,

ADE SYARIFUL BAHRI, M.AP.



USNI ADAM, S.H, M.K n

NOTARIS

SK. MENKUM HAM REPUBLIK INDONESIA
NOMOR: AHU-363.AH.02.01.TAHUN 2011

Nomor : 10 / NOT – HA / XI / 2020
Lamp. : -
Perihal : **Penerimaan Untuk Melakukan Riset**

Medan, 26 November 2020

Kepada Yth,
Bapak Dr. SYAIFUL BAHRI, M.AP.
Direktur Program Pasca Sarjana
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di
T e m p a t

*Bismillahirrahmanirrahim
Assalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.*

Dengan Hormat,
Sehubungan surat yang Bapak sampaikan kepada saya tertanggal 12 Oktober 2020 dengan Nomor : 717/II.3-AU/UMSU-PPs/F/2020, perihal Permohonan Izin Riset di Kantor saya atas nama mahasiswa berikut ini :

Nama : **NURIJAH IBRAHIM**
NPM : 1820010033
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis : **KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANPA DISERTAI SURAT-SURAT TANDA KEPEMILIKAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 1362/Pid.B/2019/ PN JKT.UTR).**

Telah melakukan riset dikantor saya dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang berhubungan dengan materi tesisnya tersebut.

Demikian hal ini disampaikan, dan terima kasih.

Wassalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.



SNI ADAM, S.H., M.K.n

NOTARIS

SK. MENKUMHAM REPUBLIK INDONESIA

NOMOR: AHU-363.AH.02.01.TAHUN 2011

TANGGAL: 20 SEPTEMBER 2011

Nomor : 09 / NOT – HA / X / 2020
Lamp. : -
Perihal : Penerimaan Riset dan Jawaban

Medan, 19 Oktober 2020

Kepada Yth,
Ibu NURIJAH IBRAHIM
di
Tempat.

Salam Hormat,

Bersama ini saya sampaikan bahwa, sehubungan dengan surat dari Direktur Program Studi Magister ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, perihal Permohonan Izin Riset, maka berikut ini jawaban pertanyaan yang saudara ajukan :

Pertanyaan :

1. Bagaimana aturan pembuatan AJB / PPJB menurut peraturan yang berlaku saat ini ?
2. Bagaimana Proses pembuatan AJB / PPJB ?
3. Dokumen-dokumen apa sajakah yang diperlukan dalam pembuatan AJB/PPJB ?
4. Bagaimana Notaris / PPAT melakukan penelitian sebagai bentuk kehati-hatian terhadap keabsahan atau keaslian dokumen dalam pembuatan AJB/PPJB ?

Jawaban :

1. Tidak ada aturan dalam peraturan tertentu tentang pembuatan AJB/PPJB, namun dalam kerangka pembuatan AJB/PPJB harus perpedoman kepada Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat perjanjian, yang harus memenuhi keempat unsur sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut yaitu ;
 1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu; dan
 4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.dan kewenangan Notaris/PPAT dalam membuat AJB/PPJB kemudian menerbitkan dan/atau mengeluarkan salinan Akta AJB/PPJB sebagai Pejabat Negara termaktub dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan

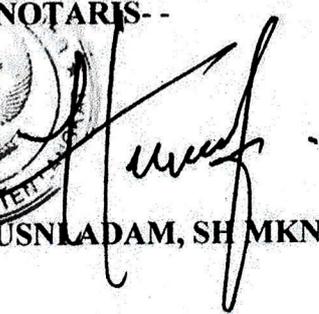
Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Saya tidak ada menemui literatur² mengenai teori dalam hal proses pembuatan AJB/PPJB, namun pada umumnya pada prakteknya seorang Notaris/PPAT untuk membuat AJB/PPJB, akan terlebih dahulu melakukan hal-hal sebagai berikut:
 1. Menanyakan perihal kesepakatan pihak-pihak yang akan membuat AJB/PPJB tersebut, bila para pihak telah sepakat maka proses pembuatan AJB/PPJB tersebut bisa dilanjutkan.
 2. Menanyakan dan/atau akan menilai kecakapan pihak-pihak yang datang menghadap kepadanya sebagai subjek hukum dalam AJB/PPJB, terutama mengenai umur dan status perkawinan pihak-pihak tersebut dengan melihat kartu tanda pengenalnya (KTP, SIM, Pasport), agar keabsahan pihak-pihak yang akan menandatangani AJB/PPJB terutama pihak penjual, adalah memang pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
 3. Memverifikasi dan memvalidasi terlebih dahulu bukti kepemilikan hak atas objek yang menjadi dasar untuk dibuatnya AJB/PPJB tersebut kepada instansi yang berwenang yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kota dimana objek tersebut berada.
 4. Menerbitkan asli akta (minut) AJB/PPJB untuk ditandatangani para pihak, kemudian menyimpan asli akta tersebut sebagai protokoler Notaris/PPAT.
 5. Menerbitkan salinan akta AJB/PPJB dan diberikan kepada pihak pembeli sebagai bukti adanya peralihan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli, kemudian peralihan tersebut harus segera disampaikan ke pada Kantor Badan Pertanahan, guna melakukan perubahan dan/atau penggantian kepemilikan hak atas kepemilikan objek tersebut.

Catatan : Objek yang menjadi dasar dibuatnya AJB/PPJB adalah berupa tanah berikut yang ada diatas tanah tersebut, dengan bukti kepemilikan (tanda bukti hak) adalah yang sudah berupa sertipikat (HM, HGB, HGU, HP, HPL).

3. Dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pembuatan AJB/PPJB yang terutama adalah Kartu Tanda Pengenal (KTP, SIM, Pasport) pihak-pihak dan bukti kepemilikan (tanda bukti hak) atas objek, dan pemenuhan dokumen dalam hal pembuatan AJB/PPJB harus disesuaikan berdasarkan status kedudukan hukum pihak-pihak (terutama pemilik/penjual) sebagai subjek hukum dalam AJB/PPJB tersebut, yang dapat dikategorikan beberapa kategori yaitu pihak yang bersangkutan langsung, Ahli Waris dan/atau Penerima Kuasa. Pemenuhan dokumen-dokumen dalam pembuatan AJB/PPJB juga harus disesuaikan berdasarkan kategori tersebut.
4. Sebagai bentuk kehati-hatian atas keabsahan dan keaslian dokumen yang diserahkan kepada Notaris/PPAT dalam pembuatan AJB/PPJB adalah dengan meminta kepada para pihak untuk menunjukkan asli dokumen tersebut dan membuat salinannya (fotocopi) untuk disimpan sebagai arsip Notaris/PPAT, kemudian untuk membuktikan keabsahan dan keaslian bukti kepemilikan (tanda bukti hak) sertipikat sebagai objek AJB/PPJB, Notaris akan terlebih dahulu melakukan cek bersih (verifikasi dan validasi) sertipikat hak atas objek tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kota dimana objek tersebut berada, pelaksanaan pembuatan AJB/PPJB akan dilakukan setelah ada hasil konfirmasi dari Kantor Badan Pertanahan bahwasannya sertipikat tersebut bersih.

Demikian jawaban-jawaban atas pertanyaan-pertanyaan dari ibu sampaikan kepada saya, dan maklum adanya.

Salam Hormat
--NOTARIS--

HUSNLADAM, SH MKN

