



## Tanggung Jawab Notaris atas Penyerahan Sertipikat Tanah Tanpa Kata Sepakat para Pihak

Maygi Angga Siswantoro<sup>\*1</sup>, Sri Astutik<sup>2</sup>, Subekti<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya, Indonesia

Alamat: Jl. Semolowaru No.84, Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur 60118

Korespondensi Penulis : [Mayangga77@gmail.com](mailto:Mayangga77@gmail.com)\*

**Abstract:** *In various business relationships, activities in banking, land, social activities, etc., the need for written evidence in the form of authentic deeds is increasing in line with the growing demand for legal certainty in various economic and social relationships, both at the national, regional and regional levels. and globally. Through an authentic deed that clearly determines rights and obligations, guarantees legal certainty, and at the same time it is hoped that disputes can be avoided. Even though these disputes cannot be avoided, in the process of resolving disputes, authentic deeds which are the strongest and most complete written evidence make a real contribution to resolving cases cheaply and quickly. The objectives to be achieved in the research are: To find out the qualifications of unlawful acts for the actions of a Notary who has handed over a land certificate for the object of sale and purchase without the agreement of the parties. And to find out that the Notary who submitted the Deed of Sale and Purchase without an agreement violated the notary's oath of office. Notaries have an obligation to act in a trustworthy, honest, thorough, independent, impartial manner and safeguard the interests of parties involved in carrying out legal actions. In accordance with the provisions of Article 85 UUJN, the sanctions that can be imposed on a Notary are verbal warning, written warning, temporary dismissal, honorable dismissal, or dishonorable dismissal. Committing other acts which are generally referred to as violations of the Notary's Code of Ethics*

**Keyword :** *legal acts, agreements, oaths of office*

**Abstrak:** Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, namun dalam proses penyelesaian sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian, yaitu: Untuk mengetahui kualifikasi perbuatan melanggar hukum atas tindakan Notaris yang telah menyerahkan sertipikat tanah obyek jual beli tanpa kata sepakat para pihak. Dan untuk mengetahui Notaris yang menyerahkan Akta Jual Beli Tanpa Kata sepakat melanggar sumpah jabatan notaris. Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum. sesuai dengan ketentuan Pasal 85 UUJN maka sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris adalah teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris

**Kata Kunci :** tindakan hokum, kesepakatan, sumpah jabatan

### 1. PENDAHULUAN

Masyarakat sebagai wadah tingkah laku hubungan-hubungan sosial para individu memiliki norma-norma dan peraturan-peraturan ataupun kaidah-kaidah yang wajib diindahkan atau dipatuhi oleh para warganya. Norma-norma dan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah yang mengatur tingkah laku manusia pada umumnya disebut hukum. Dalam pandangan C.S.T. Kansil (1989:89), disebutkan bahwa “Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat

oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibatkan diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu”.

Dalam konstitusi negara Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar 1945 yang ditetapkan pada tanggal 18 Agustus 1945, khususnya dalam Batang Tubuh hasil amandemen ketiga yang disahkan pada tanggal 9 Nopember 2001, Pasal 1 ayat (3) ditentukan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Hal ini menunjukkan bahwa bentuk negara hukum (*rechtsstaat*) yang tertuang dalam konstitusi negara merupakan buah dari konsensus seluruh Bangsa Indonesia. Disamping itu, dalam Undang-Undang Dasar 1945 telah memuat mengenai prinsip dasar negara Indonesia, salah satunya mengenai Pancasila sebagai dasar negara yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.

Pancasila merupakan sublimasi nilai-nilai budaya yang menyatukan masyarakat Indonesia yang beragam suku, ras, bahasa, agama, dan pulau menjadi bangsa yang satu. Nilai-nilai yang terkandung di dalam Pancasila merupakan jiwa kepribadian, dan pandangan hidup masyarakat di wilayah Nusantara sejak dahulu. Sejarah telah membuktikan bahwa nilai materiil Pancasila merupakan sumber kekuatan bagi perjuangan Bangsa Indonesia. Nilai-nilai Pancasila merupakan pengikat sekaligus pendorong dalam usaha menegakkan dan memperjuangkan kemerdekaan. Uraian tersebut memberikan bukti bahwa nilai-nilai materiil Pancasila sesuai dengan kepribadian dan keinginan Bangsa Indonesia.

Untuk memahami lebih mendalam mengenai apa yang dimaksud dengan negara hukum, kita mengenal beberapa hal yang secara universal disebut sebagai unsur pokok atau sendi yang selalu melekat dalam apa yang disebut dengan negara hukum itu. Unsur-unsur pokok atau sendi-sendi yang bersifat universal itu adalah sebagai berikut:

1. Adanya asas legalitas dalam tindakan negara atau pemerintah dalam arti tindakan aparaturnya atau pemerintah yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;
2. Adanya penghargaan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia;
3. Adanya peradilan yang bebas; serta Adanya apa yang disebut sebagai Peradilan Tata Usaha Negara (Sukarton Marmosudjono:13-14).

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, namun dalam proses penyelesaian sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti

tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti atau dipahami dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi dari Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya (Welin Kusuma **Profesi Notaris**, <http://www.google.com>., diakses pada tanggal 17 Oktober 2015).

Undang-undang Jabatan Notaris diantaranya mengatur tentang kedudukan, kewenangan, kewajiban, dan larangan bagi Notaris dalam menjalankan fungsi jabatannya. Salah satu pasal yang menjadi perhatian penting dalam penelitian adalah pasal yang mengatur tentang kewajiban dan larangan bagi Notaris. Kewajiban Notaris diantaranya adalah bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris). Kewajiban tersebut harus dilaksanakan oleh Notaris dengan konsekuen, karena adalah suatu tabiat dari seorang manusia, bahwa ia seberapa boleh tidak mau dirugikan oleh orang lain siapapun juga (Wirjono Prodjodikoro:2016:71). Sedangkan larangan bagi Notaris diantaranya adalah meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 17 huruf b Undang-undang Jabatan Notaris. Pasal ini menetapkan bahwa Notaris yang hendak meninggalkan daerah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja secara berturut-turut, tidak bisa meninggalkan tempat kedudukannya begitu saja tanpa terlebih dahulu mendapatkan cuti dari pejabat yang berwenang. Namun demikian, Notaris adalah juga manusia, karena disamping kemampuannya untuk berbuat baik, Notaris

kadangkalanya juga mempunyai kecenderungan untuk melakukan perbuatan yang menyimpang atau menyalahgunakan kekuasaan atau kewenangan, sehingga merugikan pihak lain.

Pembeli melalui Notaris meminta agar penjual menyerahkan sertipikat HGB No. 178/Gondangdia ke Notaris untuk dicek kebenarannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penjual menyerahkan sertipikat HGB No. 178 tersebut kepada Notaris. Setelah dicek pada BPN, diketahui bahwa sertipikat HGB tersebut tidak ada masalah, hanya masa berlakunya sudah berakhir. Selanjutnya sertipikat yang bersangkutan disimpan di Kantor Notaris. Pembeli meminta kepada penjual, daripada rumah kosong lebih baik diserahkan kepadanya untuk dirawat dengan janji akan memberi uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran listrik, telepon, dan lain-lain. Penjual menyetujui usul tersebut dan kunci rumah diserahkan oleh penjual kepada calon pembeli, dan kemudian segera mengosongkan rumah tersebut. Setelah rumah dikosongkan oleh penjual, kemudian atas inisiatif pembeli menempatkan dua orang suruhannya untuk menunggu rumah itu.

Pembeli melalui Notaris meminta agar penjual menyerahkan sertipikat HGB No. 178/Gondangdia ke Notaris untuk dicek kebenarannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penjual menyerahkan Pembeli melalui Notaris meminta agar penjual menyerahkan sertipikat HGB No. 178/Gondangdia ke Notaris untuk dicek kebenarannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penjual menyerahkan sertipikat HGB No. 178 tersebut kepada Notaris. Setelah dicek pada BPN, diketahui bahwa sertipikat HGB tersebut tidak ada masalah, hanya masa berlakunya sudah berakhir. Selanjutnya sertipikat yang bersangkutan disimpan di Kantor Notaris. Pembeli meminta kepada penjual, daripada rumah kosong lebih baik diserahkan kepadanya untuk dirawat dengan janji akan memberi uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran listrik, telepon, dan lain-lain. Penjual menyetujui usul tersebut dan kunci rumah diserahkan oleh penjual kepada calon pembeli, dan kemudian segera mengosongkan rumah tersebut. Setelah rumah dikosongkan oleh penjual, kemudian atas inisiatif pembeli menempatkan dua orang suruhannya untuk menunggu rumah itu.

Sertipikat HGB No. 178 tersebut kepada Notaris. Setelah dicek pada BPN, diketahui bahwa sertipikat HGB tersebut tidak ada masalah, hanya masa berlakunya sudah berakhir. Selanjutnya sertipikat yang bersangkutan disimpan di Kantor Notaris. Pembeli meminta kepada penjual, daripada rumah kosong lebih baik diserahkan kepadanya untuk dirawat dengan janji akan memberi uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran listrik, telepon, dan lain-lain. Penjual menyetujui usul tersebut dan kunci rumah diserahkan oleh penjual kepada calon pembeli, dan kemudian segera mengosongkan rumah tersebut.

Setelah rumah dikosongkan oleh penjual, kemudian atas inisiatif pembeli menempatkan dua orang suruhannya untuk menunggui rumah itu.

Perihal ganti kerugian yang dimaksud adalah berupa biaya, rugi dan bunga. Terhadap hal ini dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti, bahwa “biaya maksudnya yaitu biaya yang benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan diterimanya” (Subekti, 2001: 47).

Mengenai gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum akan dapat dikabulkan oleh Hakim apabila Syahrul Thayeb (penjual) dapat membuktikan bahwa Notaris F.A. Tumbuan, S.H. dan Syahril (pembeli) telah melakukan perbuatan yang memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

## 2. METODE

Penelitian ini adalah permasalahan hukum (sedangkan hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat), maka jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

Penelitian ini diklasifikasikan dalam penelitian untuk menemukan hukum *in concreto*. Maksudnya, adalah penelitian yang merupakan usaha untuk menemukan apakah hukumnya yang sesuai untuk diterapkan *in concreto* guna menyelesaikan suatu perkara tertentu dan dimanakah bunyi peraturan hukum itu dapat ditemukan termasuk ke dalam penelitian hukum juga dan disebut dengan istilah *legal research*. (Ronny Hanitijo Soemitro, 2000: 22)

Sehubungan dengan jenis penelitian ini yakni yuridis normatif, maka ada tiga metode pendekatan yang dipergunakan, yaitu:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
- b. Pendekatan kasus (*case approach*); dan
- c. Pendekatan konsep (*conceptual approach*).

Dalam penelitian dengan jenis yuridis normatif ini akan menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan Hakim.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, komentar-komentar atas putusan pengadilan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap baham hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

Penelitian ini adalah bersifat preskriptif. Dikatakan preskriptif, karena melalui penelitian ini dapat memecahkan isu hukum yang diajukan. Hasil yang hendak dicapai adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya. Sedangkan metode analisis yang dipergunakan adalah penalaran hukum deduksi. Penggunaan metode deduksi ini berpangkal dari pengajuan premis mayor, kemudian diajukan premis minor. Dari kedua premis ini kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Di dalam logika silogistik untuk penalaran hukum yang merupakan premis mayor adalah aturan hukum, sedangkan premis minornya adalah fakta hukum. Dari kedua hal tersebut kemudian dapat ditarik suatu konklusi. Dengan demikian, penggunaan metode deduksi adalah berawal dari aturan hukum atau pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari fakta atau permasalahan yang bersifat khusus.

## **Pembahasan**

### **Perbuatan Melanggar Hukum Atas Tindakan Notaris Yang Telah Menyerahkan Sertipikat Tanah Obyek Jual Beli Tanpa Kata Sepakat Para Pihak.**

Lembaga Notariat merupakan lembaga kemasyarakatan yang timbul dari kebutuhan dalam pergaulan masyarakat berkenaan dengan hubungan hukum keperdataan antara sesame individu yang menghendaki suatu alat bukti diantara mereka dan Notaris sebagai pejabat umum mendapat kepercayaan dari masyarakat dalam menuangkan kehendak atau keinginan dari mereka dalam bentuk akta otentik, sehingga dengan begitu Notaris harus memiliki kredibilitas yang tinggi serta berperilaku kebajikan karena memangku jabatan penting yang selalu berhubungan dengan masyarakat. Notaris juga menjalankan fungsi social yang sangat penting

yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diamanatkan oleh masyarakat umum yang dilayaninya, seorang notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris dan menjalankan UU Jabatan Notaris dalam menjalankan jabatannya (Chandra Ernaldo Palenewe;2011: 3-4) . Menurut Izenic (Habib Adjie:2009:8), bentuk atau corak Notaris dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok utama, yaitu :

- a. Notariat Functionel dalam mana wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan (gedelegeerd) dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya atau kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut macam atau bentuk notariat seperti ini terdapat pemisahan yang keras antara “wettelijkr” dan “niet wettelijke werzaamheden” yaitu pekerjaan-pekerjaan yang berdasarkan undang-undang atau hukum dan yang tidak atau bukan dalam notariat.
- b. Notariat Professionel dalam kelompok ini, walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, Tetapi akta-akta Notaris tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya. Notaris dalam melaksanakan tugas jabatan dan kewenangannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang Notaris dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta otentik.

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatan dan kewenangannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang Notaris dituntut lebih peka, jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta otentik ( Aprilia Putri Suhadini, 2009:262).

Adapun perjanjian dengan sebab yang tidak halal tidak diperbolehkan karena syarat-syarat sahnya suatu perjanjian bersifat kumulatif dan diatur pada Buku ke III KUHPerdara Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

- a. Adanya kesepakatan, berarti bahwa penghadap yang terdiri dari para pihak yang akan membuat perjanjian harus saling sepakat antara keduanya ketika akan menghadap di hadapan Notaris. Mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada penyesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing masing yang dilahirkan oleh pihak dengan tanpa paksaan dan penipuan.

- b. Kecakapan para Pihak, bahwa dalam syarat ini jelas sangat adanya peran Notaris karena identitas para pihak yang akan menandatangani akta wajib diperiksa oleh Notaris dari Tanda Pengenal para pihak
- c. Suatu hal tertentu, syarat ketiga terkait perjanjian yaitu suatu hal tertentu atau bisa dikatakan dengan Obyek Perjanjian, syarat ini termasuk dalam isi akta yang akan dijelaskan lebih rinci di dalamnya.
- d. Suatu sebab yang halal, sebab atau causa adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.
- e. Suatu sebab yang halal, sebab atau causa adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.

Konflik atau sengketa pertanahan dapat terjadi dalam penggunaan kewenangan dan kewajiban subjek hukum atas tanah yang menimbulkan benturan satu dan lainnya. Sengketa yang bersifat keperdataan bersumber dari perbuatan melawan hukum diantaranya adalah:

- 1) Subjek yang berhak atas tanah
- 2) Pendudukan atau penguasaan tanah milik orang lain;
- 3) Pemindahan patok batas tanah
- 4) Penyalahgunaan dokumen atau surat tanah ataupun keputusan hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain
- 5) Pemalsuan dokumen tertentu untuk menguasai tanah orang lain
- 6) Adanya kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum.

Dalam hukum pidana dikenal istilah tindak pidana yang diartikan strafbaar feit dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Belanda yang saat ini diterapkan sebagai hukum nasional melalui asas konkordansi dengan adanya KUHP, Tindak pidana yang dilakukan disamakan dengan delik, yang berasal dari bahasa latin, yakni dari kata delictum. Sebagaimana diterangkan S. R. Sianturi (2002:202-204), delik atau het strafbare feit telah diterjemahkan oleh para sarjana dan juga telah digunakan dalam berbagai perumusan undang-undang dengan berbagai istilah bahasa indonesia sebagai:

- 1. perbuatan yang dapat/boleh dihukum;
- 2. peristiwa pidana;
- 3. perbuatan pidana;
- 4. tindak pidana.



S. R. Sianturi (2002:202-204) dalam buku yang sama mengutip bahwa Moeljatno berpendapat dalam menerjemahkan strafbaar feit sebagai perbuatan pidana, yaitu perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana bagi barangsiapa melanggar larangan tersebut. Perbuatan tersebut itu harus betul-betul dirasakan oleh masyarakat sebagai perbuatan yang tak boleh atau menghambat akan tercapainya tatanan dalam pergaulan masyarakat yang dicitakan oleh masyarakat itu.

Sebelum itu, kita harus memahami terlebih dahulu bahwa terdapat unsur subjektif dan objektif yang diatur oleh KUHP, bahwa unsur subjektif dari suatu tindak pidana adalah:

1. Kesengajaan (dolus) atau ketidaksengajaan (culpa)
2. Maksud atau voornemen pada suatu percobaan atau poging seperti yang dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (1) KUHP;
3. Macam-macam maksud atau oogmerk, seperti yang terdapat di dalam kejahatankejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, pemalsuan dan lain-lain;
4. Merencanakan terlebih dahulu atau voorbedachte raad seperti yang terdapat dalam kejahatan pembunuhan berencana dalam Pasal 340 KUHP;
5. Perasaan takut atau vrees, seperti terdapat di dalam rumusan tindak pidana menurut Pasal 308 KUHP.

Unsur-Unsur Objektif dari sesuatu tindak pidana adalah:

1. Sifat melanggar hukum atau wederrechtelijkheid; .
2. Kualitas dari si pelaku, misalnya “keadaan sebagai seorang pegawai negeri” di dalam kejahatan jabatan atau “Keadaan sebagai pengurus atau komisaris dari suatu perseroan terbatas” di dalam kejahatan menurut Pasal 398 KUHP;
3. Kausalitas, yakni hubungan antara suatu tindakan sebagai penyebab dengan sesuatu kenyataan sebagai akibat.

Pada pokok pembahasan kasus ini kita kaitkan dengan tindakan Syahrir yang belum membuat akta jual beli karena belum membayar lunas harganya kepada Syahrul Thayeb (penjual), telah menawarkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak ketiga (Alex), dan ternyata oleh Alex akan dibeli dengan harga Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Kemudian, Alex dan Syahrir pergi ke Notaris untuk menyelesaikan akta jual belinya, namun setelah Alex mengetahui bahwa penjual (Syahrir) belum membayar lunas harga tanah dan bangunan rumahnya kepada pemilik (Syahrul Thayeb), maka akhirnya jual beli antara Syahrir (penjual) dengan Alex (pembeli) tidak jadi dilangsungkan. Syahrir tidak bersedia menyerahkan sertifikat yang berada dibawah kekuasaannya tersebut, dan oleh karenanya Syahrul Thayeb merasa sangat dirugikan. Selain harga tanah dan bangunan rumah belum dibayar meskipun

telah jatuh tempo sebagaimana telah diperjanjikan, juga menyesalkan sikap Notaris yang menyerahkan sertifikat HGB No. 178/Gondangdia kepada Syahrir, padahal seharusnya Notaris F.A. Tumbuah, S.H. menyimpannya sesuai dengan kesepakatan. Oleh karena itu Syahrul Thayeb berencana menggugat Notaris F.A. Tumbuan, S.H. dan Syahrir ke Pengadilan Negeri berupa ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum. Notaris yang menyerahkan sertifikat HGB No. 178/Gondangdia kepada Syahrir, padahal seharusnya Notaris F.A. Tumbuah, S.H. menyimpannya sesuai dengan kesepakatan. Oleh karena itu, sangat jelas sekali tindakan notaris sama dengan yang diatur pada tindak pidana penggelapan telah diatur dalam Pasal 372 KUHP lama yang saat artikel ini diterbitkan masih berlaku dan Pasal 486 UU 1/2023 tentang KUHP baru yang berlaku 3 tahun sejak tanggal diundangkan. Pasal 372 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP. Pasal 378 KUHP berbunyi: “Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak Rp900 ribu.” Pasal 486 UU 1/2023 tentang KUHP baru Setiap orang yang secara melawan hukum memiliki suatu barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena tindak pidana, dipidana karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak kategori IV, yaitu Rp200 juta. Pasal 55 ayat (1) KUHP berbunyi: (1) Dihukum sebagai orang yang melakukan peristiwa pidana: 1e. Orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut melakukan perbuatan itu; 2e. Orang yang dengan pemberian, perjanjian, salah memakai kekuasaan atau pengaruh, kekerasan, ancaman atau tipu daya atau dengan memberi kesempatan, daya upaya atau keterangan, sengaja membujuk untuk melakukan sesuatu perbuatan. Bahwa unsur yang ada pada pasal 372 KUHP “unsur subjektif, yaitu dengan sengaja; unsur objektif: menguasai secara melawan hukum; suatu benda; sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain; dan berada padanya bukan karena kejahatan” telah terpenuhi.

Secara umum, notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris<sup>1</sup> (untuk selanjutnya disebut UUNJN). Secara khusus, berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUNJN, salah satu wewenang notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun bila dicermati, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah,<sup>2</sup> peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, sekilas tampak adanya tumpang tindih kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam membuat akta di bidang pertanahan.

Dalam rangka mencegah timbulnya sengketa kewenangan dari Notaris dan PPAT, maka kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pertanahan dibatasi sepanjang bukan merupakan tindakan hukum dalam bentuk akta yang disebutkan pada Pasal 95 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PKBPN), yaitu:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan Ke dalam Perusahaan;
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Tanggungan;
7. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Pada dasarnya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang berkaitan dengan pertanahan merupakan kewenangan dari PPAT. Namun, pada praktiknya sebelum dilakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak dapat membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak ditemukan pengaturannya dalam BW. PPJB termasuk dalam suatu perjanjian tidak bernama. Perjanjian tidak bernama ini diatur dalam Pasal 1319 BW. Berdasarkan hal tersebut, PPJB merupakan bagian dari perjanjian dalam Buku III BW tentang Perikatan. Buku III BW bersifat terbuka dan tujuannya tidak lain untuk menjamin keadilan (Moch Isnaen, 2020:78). Dengan sifatnya yang terbuka, membuka peluang bagi para pihak untuk membuat perjanjian atas dasar sepakat menuang sendiri kehendaknya yang lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 ayat (1) BW.

Berlandaskan pada Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam UUJN. Hal ini dijabarkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk 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 autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan

akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pasal tersebut sebagai penyempurnaan dari Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris. Dalam hal ini, Notaris selain berwenang (*bevoegd*) juga membuat (*verlijden*) akta autentik (Oemar Moechtar, 2017:3). G.H.S Lumban Tobing (2009:32) mengemukakan bahwa *verlijden* di sini memiliki arti memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang (*in wetterlijke vorm*) oleh notaris seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 BW, dengan perkataan “oleh” (*door*) dan “di hadapan” (*ten overstaan*) sehingga memberikan stempel otentisitas kepada akta notaris. Menurut GHS Tobing (2009:51-52) berdasarkan pihak yang membuatnya, Akta autentik dibagi menjadi 2 jenis akta, yaitu:

1. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris, disebut juga sebagai akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*); Akta relaas merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.
2. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, disebut juga sebagai akta partij (*partij-akten*). Akta partij merupakan akta yang dibuat di hadapan Notaris, dibuat berdasarkan keterangan dari para pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu akta autentik.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa PPJB merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului suatu perbuatan hukum jual beli dalam hal ini mengenai tanah. PPJB terkait tanah termasuk jenis akta *partij* yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan kehendak dari para penghadap. Dalam praktiknya, untuk keperluan proses peresmian Akta (*verlijden*) Notaris harus meneliti dokumen-dokumen yang dibutuhkan dari para penghadap. Berkaitan dengan peresmian PPJB, Notaris harus meneliti terkait objek perjanjian tersebut. Oleh karena itu, telah menjadi hal yang umum bahwa Notaris memegang sertipikat hak atas tanah terkait dengan akta yang dibuat di hadapannya tersebut.

Adapun beberapa alasan Notaris memegang sertipikat hak atas tanah tersebut, yaitu:

- 1 Untuk pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional;
- 2 Adanya honorarium Notaris yang belum dibayar oleh pihak pembeli dan/ atau pihak penjual sesuai dengan yang disepakati kedua belah pihak;
- 3 Pihak pembeli belum memenuhi kewajibannya membayar lunas harga tanah yang menjadi objek jual beli.

Sertipikat hak atas tanah yang dipegang oleh Notaris pada proses peresmian Akta (*verlijden*) ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan kedua

belah pihak. Sertipikat hak atas tanah yang dipegang oleh Notaris untuk proses peresmian Akta (*verlijden*) merupakan wujud dari penerapan asas kecermatan Notaris untuk meneliti terlebih dahulu semua bukti yang diperlihatkan kepadanya dan mendengarkan keterangan/pernyataan dari para penghadap. Hal tersebut sejalan dengan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum

Dalam hal yang telah dilakukan oleh Notaris F.A. Tumbuan, S.H. menyerahkan sertifikat tanpa izin pemilik yaitu Syahrul Thayeb kepada Syahrir yang belum membayar lunas jual beli tanah tersebut, hal tersebut membuat kerugian kepada Syahrul Thayeb. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris F.A. Tumbuan, S.H dapat dipidana berdasarkan pasal 372 KUHPidana yaitu pidana penggelapan dan juga Notaris F.A. Tumbuan, S.H melanggar ketentuan kode etik notaris yang bersifat tidak amanah dan melanggar Pasal 16 ayat (1) UUJN bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum.. Notaris F.A. Tumbuan, S.H tidak menjaga dan melindungi apa yang telah diamanahkan kepadanya dan menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya.

### **Notaris Yang Menyerahkan Akta Jual Beli Tanpa Kata Sepakat Melanggar Sumpah Jabatan Notaris**

Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti mereka yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Salah satu bentuk Notaris sebagai jabatan kepercayaan, yaitu Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan (Pasal 4 ayat (2) UUJN), kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN). Berkaitan dengan Pasal 16 ayat (1) UUJN merupakan kelengkapan kepada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Umum mempunyai kewajiban ingkar (*verschoningsplicht*) Notaris (Aartje Tehupeiori;2012:43).

Notaris dalam praktiknya membuat tanda terima dan diserahkan kepada pemilik sertipikat, setelah pemilik sertipikat menyerahkan sertipikatnya kepada Notaris yang bersangkutan. Tanda terima Notaris terserbut berisi tandatangan Notaris sebagai penerima sertipikat dan tanda tangan para pihak sebagai penitip sertipikat, selain itu tidak terdapat batas

waktu dalam isi Tanda Terima. Batas tersebut, melainkan diatur sesuai dengan kesepakatan antara notaris dan para pihak. Tanda Terima Notaris tidak diatur format dan bentuk yang baku dalam hukum positif Indonesia. Sehingga Notaris untuk membuat Tanda Terima Notaris bebas memilih terkait format dan bentuknya yang disesuaikan dengan kebutuhan dalam menjalankan profesinya. Notaris dalam memproses peralihan hak atas tanah perlu melakukan verifikasi kepada Badan Pertanahan Nasional dengan membawa bukti akta hak atas tanah tersebut. Sehingga pemilik akta hak atas tanah tersebut wajib menitipkan akta hak atas tanah yang asli tersebut kepada Notaris.

Ketika Notaris telah menerima titipan akta hak atas tanah dari si pemilik maka Notaris akan memberikan suatu bentuk tanda terima berbentuk surat kepada si pemilik. Penitipan barang termasuk sebuah perjanjian yang melahirkan perikatan bagi Notaris dan pihak yang menitipkan sertifikatnya. Berdasarkan Pasal 1313 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan adanya perjanjian tersebut, akan lahir suatu perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>10</sup> Keabsahan suatu perjanjian wajib memenuhi syarat-syarat dari suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:

1. kesepakatan;
2. cakap hukum;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. causa yang diperbolehkan.

Syarat pertama dan kedua termasuk syarat yang bersifat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat termasuk syarat yang bersifat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang akan dilakukan itu (R. Subekti 2021:75). Perjanjian penitipan diatur dalam ketentuan Pasal 1694 BW s/d Pasal 1734 BW. Dikatakan penitipan barang terjadi, apabila seseorang menerima sesuatu barang dari orang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1694 BW yang menyatakan bahwa “Penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”. Timbulnya perikatan berdasarkan perjanjian penitipan melahirkan hak dan kewajiban dari para pihak, selain itu notaris berstatus sebagai penerima titipan dan pemilik akta berstatus sebagai pemberi titipan. Perjanjian penitipan termasuk jenis perjanjian riil (Dwi Suryahartati:2019:260). Perjanjian riil memiliki

pengertian perjanjian yang baru terjadi jika dilakukan suatu perbuatan yang nyata yaitu adanya penyerahan barang yang dititipkan tersebut. Unsur dalam Perjanjian Penitipan berdasarkan Pasal 1694 BW yaitu penerimaan barang dan janji untuk menyimpan dan mengembalikan dalam keadaan sama. Jika dikaitkan dalam perbuatan hukum antara Notaris dan klien yang dalam proses peralihan hak atas tanah, maka unsur penerimaan barang terpenuhi karena sertifikat hak atas tanah milik klien telah diberikan kepada notaris, dan unsur kedua yaitu janji untuk menyimpan dan mengembalikan dalam keadaan sama, unsur ini terpenuhi karena dalam kasus, penerima titipan yaitu notaris akan menyimpan selama proses verifikasi tanah ke Badan Pertanahan Nasional dan mengembalikan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada pemberi titipan yang disebabkan perjanjian jual-beli tanah antara klien dengan pihak pembeli tidak jadi dilaksanakan.

Meskipun perjanjian jual-beli antara klien dengan pihak pembeli terjadi yang mengakibatkan peresmian akta terjadi, sehingga notaris akan melakukan peresmian akta (nama pemilik berubah) dan akta tersebut akan diserahkan kepada pemilik barunya, tetap saja hal tersebut termasuk dalam perjanjian penitipan karena janji untuk menyerahkan kepada pemilik baru dari akta tersebut bisa disepakati oleh notaris (penerima titipan) dengan klien (pemberi titipan) berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 BW sehingga dalam perjanjian penitipan dimungkinkan untuk unsur mengembalikan dalam keadaan sama itu ditujukan kepada Pihak lain (si Pembeli tanah) dengan adanya kesepakatan dalam perjanjian penitipan tersebut.

Penitipan barang dapat terjadi dengan sukarela dan terpaksa. Berdasarkan Pasal 1695 BW menentukan bahwa penitipan barang ada 2 macam yaitu penitipan barang yang sejati dan sekestrasi. Perjanjian penitipan antara Notaris dan klien termasuk dalam penitipan barang yang sejati dengan sukarela. Perjanjian penitipan antara Notaris dan klien menyepakati untuk dituangkan dalam sebuah akta. Akta mempunyai fungsi formil yaitu bahwa untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta (Dahlang Dahlang;2016:67). Terdapat 2 jenis akta yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1868 BW menyatakan bahwa Akta Otentik ialah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh UndangUndang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Sedangkan Akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat didepan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta di bawah tangan dapat dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja (Ghita Aprillia Tulenan.2012:122).

Dalam kasus ini subjek hukum dalam akta pemindahan hak dan kuasa maupun AJB yang dibuat di hadapan Tergugat yaitu Notaris/PPAT F.A. Tumbuan, S.H baik dalam kedudukannya sebagai Notaris/PPAT dilakukan oleh subjek hukum yang tidak berwenang karena dalam pembuatan akta pemindahan hak dan kuasa tersebut dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dimana pemberi hak (Penggugat) memberikan Sertifikat ke Notaris/PPAT F.A. Tumbuan, S.H tetapi tidak memberikan izin untuk memberikan sertifikat tersebut kepada Syahrir yang belum membuat akta jual beli karena belum membayar lunas harganya kepada Syahrul Thayeb (penjual) sebagai penerima hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini.

Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis angkat adalah walaupun Notaris/PPAT di dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum dalam hal membuat akta autentik yang baik dan benar serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak dipungkiri dalam praktiknya seorang Notaris/PPAT dapat melakukan kesalahankesalahan di dalam pembuatan akta yang akan menimbulkan akibat hukum dan kerugian pada para pihak yang terkait di dalamnya. Apabila Notaris/PPAT melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak, maka Notaris/PPAT tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas kesalahannya.”Adapun dalam penelitian ini, fokus pembahasannya dilihat dari tanggung jawab secara administratif, perdata dan juga secara pidana.

Tanggung Jawab secara Perdata Pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas terdiri dari 4 (empat) kategori, yaitu melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Adanya Kerugian bagi Penggugat “Akibat adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris F.A. Tumbuan, S.H., atas Sertifikat penyerahan Sertifikat kepada pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual, hal ini mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun immateril. Tanah dan bangunan yang seharusnya dapat digunakan dan atau disewakan tidak dapat dimanfaatkan. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan KerugianKerugian yang dialami oleh Penggugat seperti disebutkan di atas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris Notaris F.A. Tumbuan, S.H., selaku Notaris/PPAT.

Oleh karena itu, suatu perbuatan (*daad*) bersifat melawan hukum selain bertentangan dengan hukum, juga merupakan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat. Dalam hal pelanggaran yang dilakukan notaris yaitu melanggar terhadap Pasal 16 UUJN, sesuai dengan ketentuan Pasal 85 UUJN maka sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris adalah teguran lisan, teguran tertulis,



pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Perbuatan melawan hukum dalam ranah bidang perdata diatur dalam buku III Pasal 1352 KUHPerdara. Perbuatan melawan hukum berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum murni merupakan akibat pelanggaran perbuatan manusia yang sudah ditentukan sendiri oleh undang-undang. Notaris melakukan perbuatan melawan hukum juga dapat didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu. Kesalahan Notaris dalam menyerahkan sertifikat sehingga menyebabkan pihak lain mengalami kerugian dapat termasuk perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Perbuatan melawan hukum Notaris dalam bidang Administrasi dan kode etik jabatan Notaris antara lain sebagai berikut:

1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan.
2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi "Notaris/ Kantor Notaris" di luar lingkungan kantor.
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
  - a. Iklan.
  - b. Ucapan selamat.
  - c. Ucapan belasungkawa.
  - d. Ucapan terima kasih.
  - e. Kegiatan pemasaran.
  - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga.
4. Bekerja sama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
5. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditanda tangani.
7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.

8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen- dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.
9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.
10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan perkumpulan.
11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
12. Menjelekkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.
13. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.
14. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.
15. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaranpelanggaran terhadap :
  - a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  - b. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  - c. Isi sumpah jabatan Notaris.
  - d. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-Keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara di bidang Hukum Perdata terutama untuk membuat alat bukti otentik (akta Notaris). Dalam

pembuatan akta Notaris baik dalam bentuk partij akta maupun relaas akta, Notaris bertanggungjawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata. Kewajiban Notaris untuk dapat mengetahui peraturan hukum yang berlaku di Negara Indonesia juga serta untuk mengetahui hukum apa yang berlaku terhadap para pihak yang datang kepada Notaris.

Notaris yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan profesinya wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya. Dalam penjatuhan sanksi terhadap Notaris, ada beberapa syarat yang harus terpenuhi, yaitu memenuhi rumusan perbuatan itu dilarang oleh undang-undang, adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut serta perbuatan tersebut harus bersifat melawan hukum, baik formil maupun materiil. Formal dalam arti sudah memenuhi rumusan dalam undang-undang, materiil memenuhi pengujian dengan kode etik dan UUJN. Aspek batasan dalam hal pelanggaran oleh Notaris diukur berdasarkan UUJN.

Ancaman sanksi atas pelanggaran oleh Notaris diberikan berdasarkan UUJN agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya, seorang Notaris dituntut untuk dapat bertanggungjawab terhadap diri, klien, dan juga kepada Tuhan Yang Maha Esa. Tanggung jawab hukum seorang Notaris dalam menjalankan profesinya digolongkan sebagai berikut :

- a. Tanggung jawab Hukum Perdata yaitu apabila Notaris melakukan kesalahan karena ingkar janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPdata atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata. Terhadap kesalahan tersebut telah menimbulkan kerugian pihak klien atau pihak lain.
- b. Tanggung jawab Hukum Pidana bilamana Notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang atau melakukan kesalahan/perbuatan melawan hukum baik karena sengaja atau lalai yang menimbulkan kerugian pihak lain.
- c. Tanggung jawab administrasi dan kode etik jabatan Notaris. Tanggung jawab administrasi, perdata dan kode etik Notaris dikenai sanksi yang mengarah pada perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan, sedangkan pertanggungjawaban pidana yang dikenai sanksi pidana menasar pada pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Sanksi administratif dan sanksi perdata bersifat reparatoir atau korektif artinya untuk memperbaiki suatu keadaan agar tidak dilakukan lagi oleh yang bersangkutan ataupun oleh Notaris lain. Regresif berarti segala sesuatunya dikembalikan kepada suatu keadaan ketika sebelum terjadinya pelanggaran. Dalam aturan hukum tertentu, disamping dijatuhi sanksi

administratif, juga dapat dijatuhi sanksi pidana (secara kumulatif) yang bersifat comdemnatoir (punitif) atau menghukum, dalam kaitan ini.

UUJN tidak mengatur sanksi pidana untuk Notaris yang melanggar UUJN. Jika terjadi hal seperti itu maka terhadap Notaris tunduk kepada tindak pidana umum (Lanny Kusumawati;22009;123-124). Mengingat Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya tunduk dan patuh pada UUJN maka apabila melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, Notaris diancam sanksi sebagaimana tertuang dalam UUJN. Sanksi terhadap Notaris dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 UUJN.

Selain sanksi perdata, juga ditentukan sanksi administrasi yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, sampai pemberhentian dengan tidak hormat, sebagaimana ditentukan dalam pasal-pasal dalam UU perubahan atas UUJN. Selain itu, Notaris juga masih harus menghadapi ancaman sanksi berupa sanksi etika jika Notaris melakukan pelanggaran terhadap kode etik jabatan Notaris, dan bahkan dapat dijatuhi sanksi pidana. Namun demikian, sanksi pidana terhadap Notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatannya, dan tunduk pada ketentuan pidana umum yaitu KUHP, UUJN dan UU perubahan atas UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk Notaris.

Suatu delik atau perbuatan yang dilarang oleh undang-undang dan diancam dengan pidana mempunyai unsur objektif (unsur-unsur yang terdapat di luar manusia yang dapat berupa suatu tindakan atau tindak tanduk yang dilarang dan diancam dengan sanksi pidana, seperti memalsukan surat, sumpah palsu, pencurian) dan unsur subjektif *toerekeningsvatbaarheid* dan kesalahan (*schuld*).<sup>9</sup> Batasan-batasan pemidanaan terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris adalah berupa ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN. Tindakan Notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN dan

kode etik jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP. Apabila tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tetapi jika ternyata berdasarkan UUJN dan menurut penilaian dari Majelis Pengawas Daerah bukan suatu pelanggaran. Maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai sebuah akta harus didasarkan pada UUJN dan kode etik jabatan Notaris.

### 3. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang terdapat pada bab-bab tersebut di atas maka simpulan yang peneliti kemukakan sebagai berikut :

1. Sertipikat hak atas tanah yang dipegang oleh Notaris pada proses peresmian Akta (*verlijden*) ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan kedua belah pihak. Sertipikat hak atas tanah yang dipegang oleh Notaris untuk proses peresmian Akta (*verlijden*) merupakan wujud dari penerapan asas kecermatan Notaris untuk meneliti terlebih dahulu semua bukti yang diperlihatkan kepadanya dan mendengarkan keterangan/ Pernyataan dari para penghadap. Hal tersebut sejalan dengan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum. Bertindak amanah berarti Notaris berjanji untuk menjaga dan melindungi apa yang telah diamanahkan kepadanya dan menjalankan tugas dengan sebaikbaiknya. Jujur yang dimaksud adalah menyatakan sesuatu dengan benar berdasarkan fakta serta menjauhi yang tidak benar dan tidak patut, jujur terhadap diri sendiri, klien, dan profesi. Saksama yang dimaksud adalah Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus teliti. Mandiri yang dimaksud adalah memiliki kantor sendiri dan tidak bergantung pada orang atau pihak lain. Tidak berpihak dalam hal ini Notaris berkedudukan sebagai penengah atau netral dan tidak membela salah satu pihak. Menjaga kepentingan para pihak yang dimaksud adalah Notaris wajib menjaga dan mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak sehingga kepentingan para pihak terjaga secara proporsional. Dalam hal yang telah dilakukan oleh Notaris F.A. Tumbuan, S.H. menyerahkan sertifikat tanpa izin pemilik yaitu Syahrul Thayeb kepada Syahrir yang belum membayar lunas jual beli tanah tersebut, hal tersebut membuat kerugian kepada Syahrul Thayeb. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris F.A. Tumbuan, S.H dapat dipidana berdasarkan pasal 372 KUHPidana yaitu pidana penggelapan dan juga Notaris F.A. Tumbuan, S.H melanggar ketentuan kode etik notaris

yang bersifat tidak amanah dan melanggar Pasal 16 ayat (1) UUJN bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum.. Notaris F.A. Tumbuan, S.H tidak menjaga dan melindungi apa yang telah diamanahkan kepadanya dan menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya.

2. Akibat adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris F.A. Tumbuan, S.H., atas Sertifikat penyerahan Sertifikat kepada pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual, hal ini mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun immateril. Tanah dan bangunan yang seharusnya dapat digunakan dan atau disewakan tidak dapat dimanfaatkan. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan KerugianKerugian yang dialami oleh Penggugat seperti disebutkan di atas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris Notaris F.A. Tumbuan, S.H., selaku Notaris/PPAT. Dalam hal pelanggaran yang dilakukan notaris yaitu melanggar terhadap Pasal 16 UUJN, sesuai dengan ketentuan Pasal 85 UUJN maka sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris adalah teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaranpelanggaran terhadap :

1. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Isi sumpah jabatan Notaris.

Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-Keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

## **REFERENSI**

- Kansil, C. S. T. (1989). Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Jakarta: PN. Balai Pustaka.
- Kusuma, W. (2015). Profesi Notaris. Diakses dari <http://www.google.com> pada 17 Oktober 2015.
- Kusumawati, L. (2006). Tanggung Jawab Jabatan Notaris. Bandung: Refika Aditama.

- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2010). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Nasir, M. (1988). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Notodisoerjo, R. S. (1982). *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: C.V. Rajawali.
- Notodisoerjo, R. S. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Patton, G. W. (1953). *A Text-Book of Jurisprudence* (2nd ed.). Oxford: Clarendon Press.
- Prodjodikoro, W. (1989). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.
- Purwaningsih. (2015). Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya. *MIMBAR HUKUM*, 27(1), Februari 2015.
- Soekanto, S. (1976). *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2004). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Supomo, R. (n.d.). *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Surakhmad, W. (1974). *Paper Skripsi Thesis Disertasi (Cara Merencanakan, Cara Menulis, Cara Menilai)*. Bandung: Tarsito.
- Tedjosapatro, L. (1991). *Mal Praktek Notaris dan Hukum Pidana*. Semarang: CV Agung.