

**IMPLIKASI HUKUM ATAS PENIPUAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI PENGGANTI
AKTA PINJAM MEMINJAM DENGAN JAMINAN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA WILAYAH NOTARIS
PROVINSI DKI JAKARTA NOMOR
1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017)**

Jesseline Tiopan, Winanto Wiryomartani, dan Widodo Suryandono

Abstrak

Akta autentik biasanya berisi suatu perjanjian dengan akibat hukum yang disepakati oleh para pihak. Yang berwenang untuk membuat akta autentik adalah Notaris. Dalam Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017, Notaris sedang dalam keadaan tidak berwenang untuk menjalankan jabatannya dan juga salah melakukan penerapan hukum sehingga akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan kehendak salah satu pihak dalam akta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi hukum atas penipuan yang dilakukan oleh Notaris serta bentuk tanggung jawabnya terhadap akta yang dibuatnya tersebut berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017 dengan menggunakan metode penelitian berbentuk Yuridis-Normatif menggunakan data sekunder untuk meneliti dan mengkaji lebih lanjut mengenai objek penelitian. Implikasi hukum yang terjadi adalah tidak terlindunginya hak para pihak dan dirugikan secara finansial, akta yang mengandung unsur penipuan tersebut dapat dibatalkan serta menjadi berkekuatan seperti akta di bawah tangan dan untuk itu Notaris selain bertanggung jawab secara administrasi sesuai dengan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017 dapat juga dikenakan sanksi perdata, pidana dan kode etik Notaris.

Kata kunci: Notaris, Akta Autentik, Penipuan

1. PENDAHULUAN

Mengingat banyaknya hubungan di pergaulan hidup bermasyarakat, maka agar tercipta ketertiban hukum dibutuhkan akta autentik sebagai alat pembuktian telah terciptanya hubungan perdata diantara para pihak. Akta autentik pada dasarnya berisi kewajiban dan hak yang diperjanjikan oleh para pihak.

Subekti memberi arti perjanjian sebagai peristiwa yang mana ada yang orang berjanji kepada orang lain, atau yang mana dua orang saling menjanjikan diri untuk melaksanakan suatu hal.¹ Sedangkan menurut R. Setiawan, perjanjian adalah perbuatan hukum yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri mereka kepada satu orang atau lebih.²

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), Pasal 1313 KUHPerdata mengatur perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³ Jadi apa yang diuangkan dalam akta autentik adalah suatu perjanjian tersebut.

Perjanjian pada umumnya dilakukan dengan dasar 2 (dua) asas. Pertama, asas konsensualitas yang termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Kedua, asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata. Apabila kedua asas tersebut telah terpenuhi maka secara material perjanjian tersebut telah sesuai dengan norma hukum yang berlaku sedangkan jika dituangkan dalam suatu akta autentik, juga harus memenuhi syarat autentisitas sebagaimana yang diatur pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata.

Tugas dan jabatan Notaris pada pokoknya adalah pembuatan akta autentik. Pada Pasal 1868 KUHPerdata disebutkan ciri-ciri akta autentik yaitu dibuat dengan bentuk yang diatur oleh undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan dibuat dalam wilayah kewenangan pejabat umum yang dimaksud.⁴ Pejabat umum yang disebut dalam KUHPerdata tersebut adalah Notaris.

Pejabat yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata adalah Notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum, sebagaimana yang termaktub dalam di dalam ketentuan Pasal 1 *juncto* 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UUJN”) disebutkan 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 atau

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 36.

² R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya* (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 49.

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1313.

⁴ *Ibid.*, Ps. 1868.

dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”⁵

Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris wajib untuk bergeming, harus teguh dalam profesinya. Notaris juga bertanggung jawab terhadap perilaku dan hasil dari pekerjaannya dan tunduk terhadap UUJN serta sumpah jabatan. Pasal 65 UUJN berisi ketentuan bahwa tanggung jawab Notaris tersebut tidak ada jangka waktunya, bahwa bahkan setelah Notaris telah pensiun, dimana Protokol Notaris telah berpindah tangan, beliau masih dapat dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan terhadap kesalahan Notaris dapat menuntut Notaris melalui jalur pidana maupun dengan jalur ganti rugi secara perdata. Tuntutan ganti rugi mempunyai masa daluwarsa selama 30 (tiga puluh) tahun menurut ketentuan Pasal 1967 KUHPperdata.

Menurut M. Nur Said, akta autentik adalah bukti yang sempurna bagi para pihak serta sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya. Akta autentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formil;
Kekuatan pembuktian formil ini sebagai bukti para pihak telah menerangkan apa yang tertulis dalam akta.
- b. Kekuatan pembuktian materiil;
Kekuatan pembuktian materiil untuk bukti kepada para pihak bahwa kejadian yang tertulis dalam akta tersebut sudah terjadi.
- c. Kekuatan mengikat
Kekuatan mengikat sebagai pembuktian kepada para pihak dan juga pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tercantum dalam akta, para pihak telah menghadap pegawai umum/Notaris dalam akta dan merangkan apa yang dicantumkan dalam akta.⁶

Sedangkan Akta autentik yang dibuat oleh Notaris tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:

- a. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris atau akta partij (*partij akten*); dan
Akta *partij* adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan atas permintaan dari para pihak yang berkepentingan. Di dalam akta *partij*, komparisi akta harus ada untuk menjelaskan kewenangan bertindak dari para penghadap.
- b. Akta yang dibuat oleh Notaris yaitu akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*)
Akta relaas/akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukan dari para pihak dalam akta. Di dalam akta relaas/akta pejabat ini tidak ada komparisi penghadap dan terhadap pembuatannya Notaris bertanggung jawab penuh.⁷

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban untuk tunduk kepada peraturan perundang-undangan yang mengatur baik profesinya maupun akta-akta yang dibuat baik dihadapan maupun olehnya. Mengenai profesinya, Notaris wajib

⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491, Ps. 1 juncto Ps. 15.

⁶ M. Nur Said, *Hukum Acara Perdata*, cet.3 (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 38.

⁷ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 107-109.

melaksanakan jabatannya sesuai dengan sumpah jabatan, UUJN, Kode Etik Notaris serta ketentuan lain yang berhubungan dengan itu. Sedangkan mengenai akta-aktanya, Notaris wajib teliti mengenai apakah klien-klien yang minta dibuatkan akta mempunyai wewenang dan kecakapan untuk itu serta apakah objek-objek yang diatur tidak melanggar ketentuan yang mengatur tentangnya.

Sebagai pengemban jabatan Notaris selalu profesi yang luhur, sudah seharusnya Notaris tersebut menjalankan jabatannya dengan bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Akan tetapi, kerap ditemukan bahwa banyak Notaris yang salah melakukan penerapan hukum sehingga membuat akta yang tidak sesuai dengan kehendak baik salah satu ataupun para pihak dalam akta dan akta tersebut malahan merugikan salah satu pihak. Tidak jarang pula ditemukan bahwa Notaris berpraktek pada saat sedang tidak berwenang, misalnya dalam keadaan cuti. Notaris yang demikian dapat dikatakan telah melakukan penipuan terhadap kliennya. Penipuan adalah suatu bentuk tindak pidana dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (untuk selanjutnya disebut “KUHP”) dimana di Pasal 378-nya berbunyi:⁸

“Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Dengan demikian, maka penulis akan membahas salah satu contoh kasus dalam Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017, dimana Terlapor adalah seorang Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat dengan inisial MM. **Notaris NM** didatangi oleh Pelapor yang berinisial A dengan kehendak membuat Akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan.

Namun yang terjadi adalah **Notaris NM** salah menerapkan hukum sehingga yang dibuat olehnya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak dibacakan kepada A, lalu salinan aktanya juga tidak diserahkan kepada A. Ditambah lagi, diketahui kemudian bahwa **Notaris NM** ternyata sedang menjalani masa cuti pada saat membuat akta tersebut. Menurut penulis, tindakan **Notaris NM** telah merugikan kliennya dan juga dalam hal beliau berpraktek pada saat masa cuti, telah melakukan penipuan terhadap klien tersebut. Hal tersebut mendorong penulis untuk menganalisa tentang implikasi hukum atas penipuan **Notaris NM** terhadap akta yang dibuatnya terhadap para pihak dan juga tanggung jawabnya untuk itu menurut Putusan Majelis Pemeriksa

Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017 dalam judul tesis “Implikasi Hukum Atas Penipuan Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Pengganti Akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017)”

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*, diterjemahkan oleh Moeljatno (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Ps. 378.

1. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang maka pokok permasalahan yang akan diuraikan dalam artikel ini adalah untuk menganalisis implikasi hukum atas penipuan **Notaris NM** terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai pengganti akta pinjam meminjam dengan jaminan terhadap para pihak, dan bentuk tanggung jawab **Notaris NM** terhadap akta yang mengandung unsur penipuan tersebut menurut Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017

2. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terbagai dalam 3 (tiga) bagian. Pertama, tentang Pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kedua, yaitu Pembahasan yang menguraikan rumusan masalah serta mengidentifikasi akibat hukum atas pembuatan akta yang mengandung unsur penipuan Notaris terhadap para pihak dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta tersebut. Ketiga, yaitu Penutup yang berisi simpulan dan saran dalam artikel ini.

2. PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum Atas Penipuan Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Pengganti Akta Pinjam Meminjam Dengan Jaminan

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017**, pada saat penandatanganan akta, **A** diberitahu oleh karyawan **Notaris NM** bahwa akta yang ditandatanganinya tidak akan memberikan akibat apapun terhadap tanah milik **A** dan bahwa akta yang ditandatangani tersebut adalah akta pinjam meminjam. Lalu ternyata Akta yang ditandatangani tidak dibacakan terlebih dahulu isinya serta salinannya tidak diserahkan kepada **A**. Namun pada saat didatangi kembali oleh **A**, **Notaris NM** mengatakan bahwa yang ditandatangani **A** adalah akta PPJB dan Surat Kuasa Menjual, bukan akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan yang sesuai dengan keinginan **A**. Ditambah lagi, **Notaris NM** mengatakan bahwa **A** tidak lagi mempunyai hak atas tanah miliknya karena telah dijamin. Lalu ternyata diketahui bahwa **Notaris NM** tersebut sedang dalam masa cuti.⁹

Di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN telah ditentukan 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 atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Akan tetapi, kewenangan Notaris tersebut diberi pembatasan ruang lingkupnya oleh UUJN, antara lain:

a. Wewenang berkaitan dengan tempat;

⁹ Majelis Pengawas Wilayah Notaris Republik Indonesia, Putusan No. 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017.

Mengacu kepada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai tempat dimana suatu akta dibuat, maka Pasal 18 UUJN menyatakan sebagai berikut:

- “(1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.”

Dan Pasal 19 UUJN juga mengatur bahwa:

- “(1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya;
- (2) Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris;
- (3) Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.”

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **Notaris NM** adalah Notaris di Jakarta Barat dengan wilayah jabatan seluruh provinsi DKI Jakarta.

b. Wewenang berkaitan dengan waktu;

Maksud dari wewenang yang berkaitan dengan waktu ini adalah Notaris pada waktu itu mempunyai kewenangan untuk melaksanakan jabatannya.

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **Notaris NM** sedang dalam masa cuti sebagaimana terbukti dengan Surat Keputusan Cuti dari Majelis Pengawas Pusat Notaris RI Nomor: 04/KET.CUTI-MPPN/II/2015 tertanggal 9 Maret 2015 tentang cuti **Notaris NM** selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan tanggal 2 Maret 2015 sampai dengan 2 September 2016. Dengan begitu, **Notaris NM** pada saat pembuatan akta di **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, yaitu pada tanggal 14 Agustus 2015, **Tergugat** sedang dalam masa cuti.

c. Wewenang berkaitan dengan orang; dan

Pada dasarnya, Notaris dapat membuat akta untuk kepentingan setiap orang. UUJN menentukan beberapa syarat umum yaitu harus telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan harus cakap melakukan perbuatan hukum serta dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris.¹⁰ UUJN mengatur larangan mengenai orang di dalam Pasal 52 UUJN di antaranya yaitu untuk diri sendiri, pasangannya, saudaranya dan sebagainya.

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **Notaris NM** tidak melanggar wewenang mengenai orang ini.

d. Wewenang berkaitan dengan akta.

Yang dimaksud dengan kewenangan berkaitan dengan akta adalah akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak boleh telah dikecualikan kepada pejabat lain. Ada beberapa pengecualian pembuatan akta autentik yang menjadi kewenangan pejabat atau instansi lain, yaitu antara lain:¹¹

- (1) Akta pengakuan anak di luar kawin;
- (2) Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan Hipotek;

¹⁰Indonesia, UU No.2 Tahun 2014, Ps. 39 ayat (1) dan (2).

¹¹Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 79.

- (3) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi;
- (4) Akta protes wesel dan cek;
- (5) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
- (6) Akta risalah lelang.

Di **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, akta yang dibuat oleh **Notaris NM** adalah akta PPJB sehingga dalam hal ini **Notaris NM** tidak melanggar wewenang mengenai akta ini.

Terlepas dari kewenangan Notaris mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban-kewajiban tersebut diatur di dalam ketentuan Pasal 16 UUJN yang isinya sebagai berikut:

- “(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :
- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;**
 - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;**
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini, kecuali ada alasan menolaknya;**
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan setiap tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan,**

dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

- n. Menerima magang calon Notaris.
- (2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
- (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
 - a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Penawaran pembayaran tunai;
 - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Keterangan kepemilikan; atau
 - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan
- (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”
- (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
- (11) **Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:**
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12) **Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.**

- (13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.”

Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** tersebut nyata sekali bahwa **Notaris NM** telah melakukan pelanggaran-pelanggaran sebagai berikut:

- a. Sedang dalam masa cuti;

Notaris yang sedang dalam cuti termasuk dalam pembatasan wewenang berkaitan dengan waktu sehingga **Notaris NM** tidak berwenang untuk membuat akta pada saat cuti.

Di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, **Notaris NM** memang diwajibkan untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan UUJN, dengan catatan terkecuali apabila ada alasan untuk menolaknya. Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** ini, **Notaris NM** yang sedang dalam masa cuti sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Cuti dari Majelis Pengawas Pusat Notaris RI Nomor: 04/KET.CUTI-MPPN/II/2015 tertanggal 9 Maret 2015, maka **Notaris NM** harus menolak untuk melayani **A** dan pihak ketiga atas dasar tidak adanya kewenangan **Notaris NM** untuk membuat akta.

- b. **Notaris NM** salah menerapkan hukum sehingga akta yang dibuat tidak sesuai dengan keinginan **A**;

Selain sedang menjalani masa cuti, **Notaris NM** ternyata salah melakukan penerapan hukum sehingga membuat akta yang tidak sesuai dengan keinginan **A** sebagai salah satu pihak dalam akta. Hal ini menunjukkan **Notaris NM** tidak saksama sehingga telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN

- c. Akta yang dibuat tidak dibacakan kepada **A**;

Pasal 16 ayat (1) huruf m juncto Pasal 40 UUJN mengatur bahwa setiap akta harus dibacakan oleh **Notaris NM** sendiri dan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi dan **Notaris NM**.

- d. Tidak menyerahkan salinan-salinan akta kepada **A** tetapi memberikannya kepada pihak ketiga;

Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN, salah satu kewajiban Notaris adalah mengeluarkan salinan akta berdasarkan minuta akta yang dibuatnya. Salinan tersebut harus diberikan kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta.¹² Penyerahan salinan itu dilakukan kepada para pihak yang berkepentingan di dalam akta, yang dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** hanya diserahkan kepada pihak ketiga. Hal ini berarti **Notaris NM** juga telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN mengenai kewajiban tidak berpihak.

Dalam membuat surat pengaduannya kepada Majelis Pengawas Daerah, **A** menyatakan bahwa ia merasa tertipu dalam melakukan penandatanganan akta. Menurut hemat Penulis, rasa tertipu yang dirasakan oleh **A** dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** ini didasarkan dari ditandatangani akta

¹²Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

yang bukan diinginkannya serta akibat dari akta yang ditandatangani tersebut, terlebih lagi akta-akta tidak dibacakan sebelum penandatanganan dan **Notaris NM** juga tidak memberikan penyuluhan hukum tentang akta-akta tersebut sehingga **A** tidak tahu akibat hukum mereka.

Berdasarkan uraian di atas maka di atas maka sudah jelas bahwa **Notaris NM** di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** tersebut salah. Kesalahannya tersebut memberikan implikasi-implikasi berikut kepada para pihak:

a. Hak **A** tidak dilindungi dan dirugikan secara finansial;

Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, yang ditandatangani oleh **A** adalah akta PPJB, yaitu akta yang berisi perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan jual-beli atas tanah. Akta PPJB juga adalah perjanjian obligatoir yang harus ditindaklanjuti dengan suatu penyerahan hak yang dalam hal ini yaitu pembuatan akta jual-beli dihadapan PPAT yang berwenang.¹³ Selayaknya perjanjian biasa, akta PPJB masuk ke dalam hukum perjanjian yang menganut asas kebebasan berkontrak¹⁴ dan asas konsensual.

Sedangkan mengenai jual-beli sendiri diatur di dalam Pasal 1457 KUHPerdata dan di dalam Pasal 37 PP Nomor 24/1997 disebutkan bahwa akta jual-beli yang didaftarkan di Kantor Pertanahan adalah salah satu bentuk dari pengalihan hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dibuatnya suatu akta PPJB mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah seseorang.

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **A** hendak membuat akta Pinjam Meminjam dengan jaminan sertifikat yang mana objeknya adalah sejumlah uang. Dalam Pasal 1754 *juncto* Pasal 1756 KUHPerdata dituliskan bahwa pinjam-meminjam adalah suatu bentuk perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan sama pula yang apabila berkaitan dengan uang maka utang yang terjadi hanya terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian.

Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan dari kedua pasal tersebut bahwa pinjam-meminjam dengan objek uang disebut juga sebagai perjanjian hutang-piutang.

Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **A** awalnya hendak membuat perjanjian pinjam meminjam yang disertakan jaminan. Dalam hal ini, **A** hendak menjaminkan sebidang tanah hak milik miliknya untuk mendapatkan uang tunai sesuai yang telah diperjanjikannya dengan pihak ketiga. Dengan diberikannya jaminan tersebut, maka **A** telah memberikan jaminan kebendaan kepada pihak ketiga.¹⁵

Dengan begitu sudah jelas bahwa implikasi hukum dari akta yang dikehendaki oleh **A**, yaitu akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan dengan apa yang dibuat oleh **Notaris NM**, yaitu akta PPJB sangat berbeda. Akta PPJB dapat dilanjutkan dengan pembuatan akta jual-beli yang berpotensi mengalihkan hak atas tanah **A**, terutama mengingat juga sudah ditandatanganinya kuasa menjualnya

¹³Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 185.

¹⁴Lihat Pasal 1338 KUHPerdata

¹⁵J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, cet.5 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 13.

oleh **A**. Sedangkan akta Pinjam Meminjam dengan Jaminan tidak akan memberi pengaruh kepada hak atas tanah **A**.

Akan tetapi yang terjadi dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** yang diangkat oleh Penulis, **Notaris NM** malah membuat akta PPJB sebagai pengganti dari akta Pinjam Meminjam dengan jaminan sertifikat yang dikehendaki oleh **A**. Pembuatan akta PPJB tersebut jelas merugikan pihak **A** yang kehilangan hak atas tanahnya yaitu Hak Milik Nomor 11136 atas bangunan rumah di Kecamatan Beji, Kota Depok sedangkan di pihak lain menguntungkan pihak ketiga yang menjadi mendapatkan hak atas tanah yang dimaksud apabila akta PPJB tersebut ditingkatkan menjadi akta jual-beli oleh pihak ketiga mengingat juga telah ditandatanganinya Surat Kuasa Menjual oleh **A**.

b. Akta dapat dibatalkan, dengan dasar sebagai berikut: ¹⁶

(1) Ada kesalahan penerapan hukum dalam akta;

Di **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **Notaris NM** telah salah menerapkan hukum yang awalnya **A** menghendaki akibat hukum selayaknya pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat yang tidak menyebabkan pengalihan hak atas tanahnya, tetapi **Notaris NM** membuat akta PPJB yang dapat mengakibatkan pengalihan hak atas tanah **A**.

(2) Tidak terpenuhinya unsur keadilan kepada para pihak; dan

Kesalahan penerapan hukum dalam pembuatan akta tersebut jelas-jelas dapat merugikan **A**, sehingga tidak terpenuhi unsur keadilan kepada para pihak.

(3) Ada unsur penipuan dalam pembuatan aktanya.

Unsur penipuan yang dimaksud adalah yang berhubungan dengan Pasal 1328 KUHPerdara, yaitu penipuan yang dapat dibuktikan yang mana apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, maka menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subjektif mengenai adanya kehendak dari para pihak. Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **A** tidak mengetahui bahwa akta yang ditandatanganinya adalah akta PPJB sehingga secara nyata **A** telah tertipu. Untuk itu, akta PPJB yang dibuat oleh **Notaris NM** tersebut tidak memiliki kesepakatan para pihak dan asas konsensual, mengingat bahwa yang dikehendaki oleh **A** bukan pembuatan akta PPJB tersebut.

Untuk itu **A** dapat meminta pembatalan atas akta-akta yang telah ditandatanganinya tersebut yang dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- (1) Pembatalan yang disetujui oleh para pihak dalam perjanjian, dalam hal ini yaitu pihak ketiga dan **A** dengan cara membuat akta kebatalan; atau
- (2) Pembatalan di muka pengadilan yang dilakukan dengan putusan hakim. ¹⁷

¹⁶ Hasil bimbingan tesis dengan Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M. Hum. pada tanggal 16 Maret 2019.

¹⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cet.11 (Jakarta: Putra Arbardin, 1999), hlm. 107.

Dengan dilakukan pembatalan, maka akta PPJB (dan Surat Kuasa Menjual) yang telah ditandatangani akan menjadi hapus¹⁸ dan hak daripada A dikembalikan kepadanya.

c. Akta menjadi berkekuatan akta di bawah tangan.

Mengingat bahwa **Notaris NM** dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** sedang dalam masa cuti sehingga tidak mempunyai kewenangan untuk menjalankan jabatannya, maka kekuatan pembuktian sempurna yang diberikan kepada akta yang dibuat oleh **Notaris NM** apabila berwenang menjadi hilang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUHPerdara.¹⁹ Ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara tersebut mengatur bahwa suatu akta autentik dapat menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan bila:

- 1) **Tidak berwenangnya pejabat yang bersangkutan;**
- 2) Tidak cakapnya pejabat yang bersangkutan;
- 3) Cacat dalam bentuknya, dalam hal ini bentuk akta yang diatur di dalam Pasal 38 UUJN.

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** ini, **Notaris NM** membuat akta tidak dalam jabatannya melainkan hanya sebagai orang biasa. Sehingga akta yang ditandatangani tersebut hanyalah berupa suatu tulisan dengan kekuatan pembuktian selayaknya akta di bawah tangan.

Selain itu, akta juga tidak dibacakan sebelum ditandatangani sehingga menurut ketentuan Pasal 16 ayat (9) UUJN, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta di bawah tangan.

B. Bentuk tanggung jawab Notaris terhadap aktanya yang mengandung unsur penipuan menurut Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017

Salah satu kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya adalah untuk senantiasa bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak kepada salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya.²⁰ Pihak-pihak dalam akta yang dimaksud bukan hanya terhadap klien-kliennya tetapi juga diri Notaris sendiri, hal mana tercakup dalam sumpah jabatan yang harus dibuat Notaris sebelum dapat melaksanakan jabatan sebagai Notaris.²¹

Notaris berkewajiban terhadap tingkah lakunya dan juga pekerjaannya, yaitu pembuatan aktanya. Kewajiban yang dimaksud tersebut jangka waktunya tidak terbatas, bahkan sampai Notaris telah menyerahkan Protokol Notaris-nya karena suatu hal tertentu, misalnya sedang cuti, skors, ataupun telah pensiun.²²

Dengan kata lain, meskipun sedang dalam masa cuti, **Notaris NM** dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** tetap bertanggung jawab terhadap tindakan dan produk hukum yang dibuatnya.

¹⁸Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, cet.1 (Jakarta: Kencana Prenadmedia Group, 2008), hlm. 237.

¹⁹Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, cet.3 (Bandung: Refika Aditama, 2015), hlm. 7-8.

²⁰Indonesia, UU No.2 Tahun 2014, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

²¹*Ibid.*, Ps. 4 ayat (2).

²²*Ibid.*, Ps. 65.

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017**, sanksi yang telah dijatuhkan kepada **Notaris NM** adalah sanksi administrasi. Dengan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- a. Telah sesuai dengan prosedur penjatuhan sanksi dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004;

Dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, tata cara penjatuhan sanksi administrasi adalah dengan tahap sebagai berikut:

- a. Pengajuan Laporan kepada Majelis Pengawas Daerah;
- b. Pemanggilan dan pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Daerah;
- c. Penjatuhan sanksi.

Di dalam surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 1/BAP/LAPMAS/2016 yang merupakan satu kesatuan dengan **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017** ini, **Notaris NM** sudah diperiksa oleh Majelis Pengawas Daerah dan telah direkomendasikan agar **Notaris NM** diberikan sanksi pemberhentian sementara. Untuk itu pertimbangan Majelis Pengawas Notaris ini telah tepat.

- b. **Notaris NM** telah melanggar ketentuan kewajiban Notaris yang diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN.

Pertimbangan Majelis Pengawas Notaris tersebut sudah tepat karena **Notaris NM** telah membuat akta dalam masa cuti telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf e, salah menerapkan hukum sehingga membuat akta yang tidak sesuai dengan kehendak **A** telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a, tidak menyerahkan salinan akta kepada **A** telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf d dan juga tidak membacakan akta tersebut sebelum ditandatangani telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m.

Selanjutnya dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017**, **Notaris NM** yang membuat akta berisi unsur penipuan tersebut dijatuhkan hukuman sanksi administrasi berupa usul pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan.

Ditinjau dari sudut kewenangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris yang termaktub di dalam Pasal 73 UUJN, yang berisi:

“Majelis Pengawas Wilayah berwenang:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang dapat di sampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah.
- b. Memanggil Notaris **Notaris NM** untuk di lakukan pemeriksaan atas laporan masyarakat yang di sampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah;
- c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
- d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang di ajukan oleh Notaris **A**;
- e. Memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis;
- f. Mengusulkan Pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa: **1) Pemberhentian sementara 3 (tiga)**

bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau 2) pemberhentian dengan tidak hormat.”

Dan juga dari sisi dasar pemberian sanksi pemberhentian sementara menurut Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 25 Tahun 2014, tepatnya di Pasal 66 yang menyatakan bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:²³

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. Berada di bawah pengampunan;
- c. Melakukan perbuatan tercela;
- d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau**
- e. Sedang menjalani masa penahanan.

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (11), **Notaris NM dalam Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** dapat dijatuhkan sanksi berupa:

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

Dengan begitu **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** yang menjatuhkan sanksi usulan pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Apabila sanksi usul pemberhentian sementara tersebut disetujui oleh Majelis Pengawas Pusat, maka akan menyebabkan **Notaris NM** tidak dapat menjalankan jabatannya selama masa pemberhentian tersebut dan juga harus melakukan penyerahan Protokol **Notaris NM** kepada Notaris yang diusulkan oleh Majelis Pengawas Pusat di hadapan Majelis Pengawas Daerah selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak dijatuhkannya putusan pemberhentian.²⁴

Berdasarkan penjatuhan keputusan sanksi administrasi oleh Majelis Pengawas Wilayah tersebut, maka sudah jelas **Notaris NM** salah. Untuk itu menurut Penulis, **Notaris NM** juga seharusnya bertanggung jawab terhadap aktanya yang mengandung unsur penipuan secara:

- a. Pidana; dan

Ketentuan sanksi pidana tidak diatur dalam UUJN. Akan tetapi, pemidanaan terhadap Notaris dapat saja dilakukan dengan batasan jika:²⁵

- (1) Tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, baik dilakukan sendiri atau bersama-sama dengan penghadap;

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, tindakan **Notaris NM** yang membuat akta PPJB tersebut baik secara sadar maupun tidak, dapat

²³Indonesia, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris*, Permen No.25 Tahun 2014, Ps. 66.

²⁴*Ibid.*, Ps. 38.

²⁵Habib Adjie, *Sanksi Perdata...*, hlm. 124-125.

menyebabkan terampasnya hak atas tanah **A**. Untuk itu, unsur ini telah terpenuhi.

- (2) Notaris membuat akta yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN; dan

Tindakan **Notaris NM** dalam membuat akta yang tidak sesuai dengan kehendak **A**, serta pelanggaran-pelanggaran lainnya berupa pembuatan akta dalam masa cuti, tidak membacakan akta, telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN. Untuk itu, unsur ini juga telah terpenuhi.

- (3) Tindakan Notaris tidak sesuai menurut instansi yang berwenang (Majelis Pengawas Notaris).

Sebagaimana ternyata dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **Notaris NM** telah dibuktikan bersalah dan telah dijatuhkan vonis berupa sanksi administrasi berupa usul pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan. Untuk itu, unsur ini juga telah terpenuhi dan oleh karenanya **Notaris NM** dapat dijatuhkan sanksi pidana.

Di dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** tersebut, **A** menyatakan bahwa beliau merasa tertipu dalam melakukan penandatanganan akta. Menurut Pasal 55 ayat (1) KUHP kualifikasi pelaku tindak pidana adalah:

- “a. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan;
b. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.”

Sedangkan di dalam Pasal 378 KUHP diatur bahwa tindak pidana penipuan:

“Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Adapun unsur-unsur dari suatu tindak pidana penipuan yang didapat dari bunyi pasal tersebut dikaitkan dengan contoh **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, yaitu:

- (1) Barangsiapa, disini berarti **Notaris NM**;
(2) Menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Notaris NM tersebut telah membuat akta yang tidak sesuai dengan keinginan **A** dan akta-akta yang ditandatangani **A** mempunyai akibat pengalihan tanah yang merugikan **A** dan di sisi lain, menguntungkan pihak ketiga.

- (3) Dengan salah satu/gabungan dari cara atau upaya memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan;

Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** tersebut, **Notaris NM** sedang dalam masa cuti sehingga ia tidak berwenang untuk membuat akta. **A** tidak mengetahui tentang hal ini dan juga tidak diberitahukan oleh **Notaris NM** sehingga dengan kata lain **Notaris NM** melakukan tipu muslihat dan secara tidak langsung berbohong.

- (4) Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

Dengan ditandatanganinya akta PPJB dan Surat Kuasa Menjual oleh **A** adalah bentuk awal pembuatan akta jual beli, yang apabila dilaksanakan maka tanah **A** secara efektif berpindah tangan kepada pihak ketiga.

Terlihat bahwa **Notaris NM** dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** telah memenuhi seluruh unsur penipuan yang diatur di dalam Pasal 55 ayat (1) juncto 378 KUHP yang apabila dipersengketakan di pengadilan, dapat menyebabkan **Notaris NM** dijatuhkan pidana penjara paling lama empat tahun.

b. Perdata.

Penjelasan UUJN menyatakan bahwa Notaris hanya bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik dan tidak terhadap materinya. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yang dibacakan dan ditandatangani oleh semua pihak.²⁶

Tanggung jawab secara perdata yang dapat dikenakan kepada **Notaris NM** dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** berpatokan kepada perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang unsur-unsurnya yaitu:²⁷

- (1) Adanya suatu perbuatan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (secara pasif), misalnya yang berhubungan dengan kewajibannya untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017**, **Notaris NM** membuat akta pada saat ia sedang menjalankan masa cuti dan akta yang dibuat tersebut juga tidak sesuai dengan kehendak **A** dan tidak sesuai dengan ketentuan dalam UUJN. Dengan begitu, unsur perbuatan ini telah dipenuhi.

- (2) Perbuatan itu harus melanggar hukum, yaitu dalam arti seluas-luasnya yakni:
- (a) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
 - (b) Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
 - (c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - (d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau

²⁶*Ibid.*, hlm. 37.

²⁷Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 12-13.

- (e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Perbuatan **Notaris NM** dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** tersebut merugikan **A**, bukan kewenangannya karena sedang cuti, dan tidak sesuai dengan ketentuan UUJN. Dengan begitu, unsur melanggar hukum ini telah dipenuhi.

- (3) Harus ada kerugian (*schade*) yang dapat dibuktikan untuk dapat menentukan ganti rugi yang akan diberikan;

Yang dirugikan dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** adalah para pihak dalam akta, mengingat **Notaris NM** tidak mempunyai wewenang untuk membuat akta sehingga akta tersebut menjadi berkekuatan selayaknya akta di bawah tangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yaitu:

“Suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”

- (4) Ada kesalahan (*schuld*) baik dalam arti luas maupun sempit. Kesalahan dalam arti luas yaitu kesengajaan dan kealpaan. Kesalahan dalam arti sempit yaitu kesengajaan saja. Kesalahan ini harus dilakukan tanpa ada alasan pembenar atau pemaaf.

Notaris NM sudah jelas dengan sadar dan sengaja membuat akta pada masa cuti yang tidak sesuai dengan kehendak **A**. Dengan demikian, unsur kesalahan ini telah dipenuhi.

Dengan terpenuhinya seluruh unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut maka **Notaris NM** tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, mengingat dia tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta pada masa cuti dan jenis akta-akta yang dibuatnya telah menghilangkan hak **A** atas tanahnya. Untuk itu, **A** yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada **Notaris NM**.

Pasal 65 UUJN berisi ketentuan bahwa tanggung jawab Notaris tersebut tidak ada jangka waktunya, bahwa bahkan setelah Notaris telah pensiun, dimana Protokol Notaris telah berpindah tangan, beliau masih dapat dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan terhadap kesalahan **Notaris NM**. Tuntutan ganti rugi mempunyai masa daluwarsa selama 30 (tiga puluh) tahun menurut ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara. Dalam hal apabila ternyata kesalahan yang dilakukan oleh Notaris mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan maka hal itu dapat menjadi alasan bagi para pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

c. Kode Etik Notaris

Dalam Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Banten pada tanggal 29-30 Mei 2015, pada Pasal 3 Kode Etik Notaris berisi tentang kewajiban yang harus ditaati oleh Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) di mana pada

angka 4 Pasal tersebut diatur tentang kewajiban untuk berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.²⁸ Ketentuan tersebut selaras dengan apa yang termaktub dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang masuk ke dalam pertimbangan **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** dalam memberikan hukuman sanksi administrasi berupa usul pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan terhadap **Notaris NM**.

Dengan adanya usul pemberhentian sementara dari Majelis Pengawas Wilayah yang apabila disetujui oleh Majelis Pengawas Pusat, maka **Notaris NM** yang bersangkutan juga akan diberhentikan sementara dari organisasi INI ataupun bila dipandang patut oleh Dewan kehormatan, adalah diskresinya untuk memberhentikan **Notaris NM** dengan tidak terhormat dari INI.

Hukuman yang diatur di dalam Kode Etik Notaris memang berbeda dengan hukuman yang bersifat memaksa di dalam UUJN. Akan tetapi bukan berarti sanksi dalam Kode Etik Notaris dapat disepelekan karena pemberhentian dari INI dapat memberi akibat kepada profesi Notaris juga.

Berdasarkan fakta hukum yang diuraikan di atas dan dikaitkan dengan implikasi-implikasi daripada penipuan **Notaris NM** dalam pembuatan akta PPJB sebagai pengganti akta pinjam meminjam dengan jaminan maka Penulis berpendapat bahwa **Notaris NM** dalam menjalankan jabatannya seharusnya mematuhi dengan benar sumpah yang telah diucapkannya dan juga kewajiban-kewajiban yang telah ditur oleh UUJN. Tindakan **Notaris NM** harus menjunjung tinggi martabatnya dan tidak boleh sesuka hati dalam menjalankan jabatannya. Dalam **Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017** ini **Notaris NM** jelas-jelas sedang menjalankan masa cuti, maka seharusnya **Notaris NM** tidak melaksanakan jabatannya karena memang dia sedang tidak berwenang untuk itu. Akan tetapi yang terjadi adalah **Notaris NM** tersebut malah membuat akta, dan bahkan akta tersebut tidak sesuai dengan keinginan **A** sehingga merugikan beliau. Selain itu, tidak dibacakan dan tidak dijelaskannya akta-akta yang ditandatangani juga adalah bentuk pembodohan masyarakat, padahal **Notaris NM** sebagai pejabat umum gunanya adalah untuk melayani kepentingan masyarakat. Sudah jelas sekali **A** berada di posisi yang dirugikan dan untuk itu **Notaris NM** harus bertanggung jawab lebih dari sekedar dikenakan usulan *skorsing*, tetapi juga secara pidana dan perdata agar hak dan kerugian yang diderita oleh **A** dipulihkan sepenuhnya dan profesi Notaris terjaga nama baiknya serta mencegah terjadinya kasus-kasus serupa.

3. Simpulan dan Saran

A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan di bab-bab sebelumnya, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Bahwa implikasi dari penipuan yang dilakukan oleh Notaris dalam Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/XI/2017 ini adalah tidak terlindunginya hak Pelapor dan dirugikan secara finansial, akta yang mengandung unsur penipuan

²⁸Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*, Tanggal 20-30 Mei 2015, Ps. 3 *juncto* Ps. 4.

tersebut dapat dibatalkan serta menjadi berkekuatan seperti akta di bawah tangan. Hak Pelapor tidak terlindungi dan dapat mengakibatkan kerugian finansial dikarenakan penipuan Terlapor telah menyebabkan Pelapor menandatangani akta-akta yang bukan kehendaknya yaitu yang seharusnya akta pinjam meminjam dengan jaminan menjadi akta perjanjian jual beli yang diikuti dengan surat kuasa menjual, yang mana mengakibatkan Pelapor kehilangan hak atas tanahnya. Implikasi lainnya adalah akta tersebut dapat dibatalkan dengan dasar-dasar ada kesalahan penerapan hukum, tidak terpenuhinya unsur keadilan para pihak dan juga terdapat unsur penipuan yang dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerduta. Implikasi terakhir yaitu akta menjadi berkekuatan akta di bawah tangan karena akta tersebut tidak dibacakan dan Terlapor sedang dalam masa cuti dimana dalam Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017 ini berkualifikasi selayaknya orang biasa.

- b. Tanggung jawab Notaris terhadap aktanya yang mengandung unsur penipuan tersebut selain bertanggung jawab secara administrasi dapat juga dijatuhkan sanksi pidana, perdata dan kode etik. Tanggung jawab secara administrasi Notaris tersebut telah ditetapkan oleh Majelis Pengawas Wilayah dalam Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017 yaitu usul pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan yang akan dibawa ke Majelis Pengawas Pusat untuk dikukuhkan putusannya. Tanggung jawab secara pidana didasarkan kepada Pasal 55 ayat (1) juncto Pasal 378 KUHP yang mengkualifikasi Notaris sebagai pelaku tindak pidana penipuan dan dapat dijatuhkan hukuman penjara paling lama 4 (empat) tahun. Tanggung jawab secara perdata yang apabila Notaris terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta dan UUJN, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi terhadap Notaris. Tanggung jawab secara kode etik yaitu berupa pemberhentian dari organisasi Notaris.

B. Saran

Berdasarkan uraian teori dan analisa Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017 tersebut maka Penulis dapat memberikan saran, yaitu:

- a. Bahwa Notaris dalam Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017 seharusnya dijatuhkan sanksi pemberhentian tidak terhormat. Apabila hanya dijatuhkan sanksi *skorsing* maka setelah dijalannya masa hukuman, Terlapor tetap dapat kembali ke *modus operandi* nya tersebut. Notaris dalam Putusan Nomor 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017, dalam satu klien saja telah menyalahi sumpah jabatan dan UUJN yang seharusnya adalah landasan berpraktek Notaris, hal ini tidak menutup kemungkinan penyalahan tersebut tidak dilakukan terhadap klien lainnya atau bahkan sepanjang karir Notaris tersebut. Dengan dijatuhkan sanksi pemberhentian tidak terhormat tersebut, maka dapat memberikan contoh pendisiplinan yang bagus kepada Notaris-Notaris nakal lainnya yang mungkin sedang menyalahgunakan jabatannya dan sekaligus juga menjaga integritas harkat martabat jabatan Notaris.
- b. Bahwa seharusnya laporan setiap bulan oleh Notaris ke Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia harus tertib dan terjaga kerahasiaannya sehingga kegiatan dan *track record* Notaris dapat dimonitor dengan lebih ketat.

Daftar Referensi

A. Peraturan

- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No.4432.
- _____ *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491.
- _____ Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris*. No.25 Tahun 2014.
- Ikatan Notaris Indonesia. *Kode Etik Notaris*. Tanggal 20-30 Mei 2015.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

B. Buku

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- _____ *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet.3. Bandung: Refika Aditama, 2015.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- _____ *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Said. M Nur. *Hukum Acara Perdata*. Cet.3. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Cet.5. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Setiawan. R. *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- _____ *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Cet.11. Jakarta:Putra Arbardin, 1999.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Cet.1. Jakarta: Kencana Prenadmedia Group, 2008.

C. Putusan

- MajelisPengawas Wilayah Notaris Republik Indonesia. Putusan No. 1/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XI/2017.