

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS YANG MENAHAN SERTIPIKAT
DEMI MENJAGA KEPENTINGAN PARA PIHAK DALAM PENGIKATAN
JUAL BELI
(ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BUKIT TINGGI NOMOR
53/PID.B/2017/PN.BKT)**

Bagdhady Zanjani Al Misbakh, Siti Hajati Hoesin, Pieter Everhardus Latumeten

Abstrak

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang memiliki fungsi untuk mempersiapkan perjanjian jual beli. Dalam perjanjian pengikatan jual beli ada saat dimana pihak penjual menitipkan sertipikat hak atas tanah sebagai obyek perjanjian kepada notaris, mengingat profesi seorang notaris memiliki kewajiban tidak memihak serta menjaga kepentingan para pihak yang dapat memberikan rasa keadilan diantara para pihak dan para pihak memberikan rasa kepercayaannya kepada notaris. Dalam menjalankan kewajibannya tersebut tak jarang di permasalahan oleh salah satu pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dan berpotensi pemidanaan terhadap notaris yang menjalankan kewajibannya tersebut. Sehingga muncul pertanyaan atas permasalahan tersebut mengenai bagaimana tindakan notaris yang menahan sertipikat dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan yang bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi notaris yang menjaga kepentingan para pihak dalam pengikatan jual beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Alat pengumpul data dalam penelitian ini melalui studi dokumen dengan metode analisis data kualitatif. Simpulan dalam penelitian ini adalah bahwa dalam hal ini tindakan notaris yang menahan sertifikat dapat dikategorikan sebagai bentuk tanggung jawab notaris dalam menjaga kepentingan para pihak dan Pasal 50 KUHP merupakan instrumen perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan jabatannya yang digunakan sebagai alasan pembenar atau alasan peniadaan pidana karena menjalankan perintah undang-undang. Saran penulis adalah perlu adanya pengaturan yang spesifik yang dapat mengakomodir semua tindakan-tindakan yang tidak secara tegas diatur dalam UUJN/UUJNP yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kewajiban Notaris. Perlu adanya pengaturan mengenai perlindungan hukum yang lebih komprehensif yang lebih dapat melindungi notaris dalam menjalankan kewajibannya.

Kata Kunci: Notaris, Pengikatan Jual beli, Perlindungan Hukum

A. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Masyarakat memandang bahwa Notaris merupakan seorang pejabat yang bisa di andalkan dan dianggap tempat memperoleh nasihat mengingat profesi seorang notaris memiliki kewajiban tidak memihak serta menjaga kepentingan para pihak yang dapat memberikan rasa keadilan diantara para pihak dalam pembuatan akta. Sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya adalah benar serta sebagai pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹ Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan Kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini². Dalam hal terdapat istilah Pejabat Umum, undang-undang memang belum dan atau tidak secara rinci membuat definisinya.³

Berkaitan dengan kewenangan pejabat umum yang merupakan satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik, terdapat aturan yang menjelaskan yaitu dalam pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut **BW**) : "Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh orang dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya."⁴ Pejabat umum dalam bahasa Belanda adalah *Openbaar Ambtenar*, Openbaar dalam pemerintahan berarti urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum.⁵ Urusan yang terbuka untuk umum mengandung pengertian meliputi semua bidang yang berkaitan dengan publik. Sifat publik tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan Notaris sebagai pejabat umum. Dalam pengertian sifat publik tersebut jika dikaitkan dengan keberadaan pasal 15 ayat (1) UUIJN, yang memiliki rumusan sebagai berikut :

"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penerapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, membuat grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu juga ditekankan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang- Undang".

Maka kewenangan yang melekat pada kedudukan Notaris sebagai pejabat

¹ Tan Khong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 444.

² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004*, No.2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps.1.

³ Sri Winarsi, "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", *Yuridika* Volume 17 Nomor 2, Maret 2002, hlm. 168.

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1868.

⁵ N.E Algra, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andrea*, Belanda-Indonesia, (Jakarta: Binacipta, 1983), hlm. 363

umum, tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya. Selama kewenangan itu tidak menjadi kewenangan pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.

Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib dan harus mematuhi serta memahami semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tugas dan tanggungjawabnya. Pasal 16 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris wajib⁶ :

a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;

c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini; kecuali ada alasan untuk menolaknya;

f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;

g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;

j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat

⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004*, No.2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps.16 ayat 1.

kedudukan yang bersangkutan;

m. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

n. Menerima magang calon Notaris.

Bertitik tolak dari ketentuan tersebut, Notaris merupakan figur yang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam gerak pembangunan yang semakin kompleks dewasa ini, fungsi dan peran notaris tentunya semakin luas dan semakin berkembang. Jabatan seorang Notaris selain jabatan yang menggeluti masalah teknis hukum juga harus turut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum nasional oleh karena itu Notaris harus senantiasa mengikuti perkembangan hukum nasional yang pada akhirnya notaris mampu melaksanakan profesinya secara proporsional. Seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya dituntut memiliki keahlian khusus, yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum, banyak kepentingan umum yang melibatkan tugas dan kewenangan Notaris salah satunya adalah pengikatan jual beli tanah.

Tanah di Indonesia merupakan suatu hal yang sangat kompleks, karena tanah merupakan sumber dan faktor produksi yang utama dari berbagai aspek kehidupan manusia. Masalah tanah adalah masalah sepanjang jaman oleh karena tanah akan tetap dibutuhkan manusia dalam berbagai macam sektor pembangunan maupun untuk perumahan dan pemukiman, bahkan bagi sebagian besar penduduk Indonesia tanah merupakan sumber kehidupan.⁷ Termaktub dalam Undang-Undang Dasar 1945 khususnya pasal 33 ayat (3), Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, termasuk di dalamnya adalah tanah yang merupakan pijakan langkah kehidupan masyarakat Indonesia. Tiap-tiap Warga Negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama dalam memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaatnya.

Untuk menjamin adanya perlindungan bagi golongan Warga Negara yang lemah, terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya, maka di dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pengawasan akan perbuatan-perbuatan yang dimaksudkan dalam memindahkan hak milik salah satu diantaranya adalah jual-beli.⁸

Sebelum dilakukan jual-beli tanah yang sebenarnya, dalam artian pemindahan hak maka dilakukan pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan. Untuk kepastian hukum dari pengikatan jual-beli tanah itu para pihak mengikatkan dirinya dalam suatu akta yang dibuat oleh dan Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Pengikatan jual-beli sebagai tindakan pendahuluan dari jual-beli adalah perbuatan yang dibenarkan oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) BW

⁷ Wishnu Febrizha Arvendha, "Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah", *Tesis*, Magister Universitas Airlangga, 2008, hlm

1. ⁸ *Ibid*, hlm 2.

yang berbunyi “Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Diadakannya pengikatan jual-beli tanah, tidak lain karena para pihak belum siap untuk melaksanakan jual-beli tanah langsung dengan pemindahan hak. Dalam praktek, perjanjian pengikatan jual-beli tanah dilakukan misalnya karena pihak pembeli belum siap membayar tunai harga tanah yang menjadi objek jual- beli. Sehingga terjadilah pengikatan dengan pembayaran uang dimuka yang sering disebut “Voorshot”.⁹ Dalam pengikatan jual-beli biasanya ditentukan dan disepakati syarat-syarat mengenai pembayaran harga objek tanah, antara lain ditentukan waktu angsuran pembayaran harga objek tanah tersebut dan berbagai macam klausula yang telah disepakati kedua belah pihak yang bersangkutan, salah satunya dikarenakan belum siapnya para pihak untuk dilangsungkannya jual beli terkait biaya pembuatan akta dan pengurusan sertipikat termasuk pajak-pajak yang harus dibayar lebih dahulu dan masih ada beberapa faktor penyebab lainnya.

Dalam bidang pertanahan sangat berkaitan erat dengan istilah sertipikat. Sertipikat adalah bukti kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya ditulis **BPN**). Dalam praktek selama ini, sudah umum terjadi Notaris menyimpan sertipikat terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya, khususnya sertipikat tanah hak, baik itu Hak Guna Bangunan maupun Hak Milik. Ada beberapa alasan penyimpanan sertipikat oleh Notaris antara lain, yaitu :

- a. Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang membutuhkan pengecekan di BPN, hingga sampai pada proses dengan Balik Nama;
- b. Dalam hal suatu pihak (pembeli) yang telah memanfaatkan jasa Notaris, namun pembeli yang bersangkutan belum membayar lunas biaya Notaris;
- c. Pengembang atau developer menitipkan suatu sertipikat induk untuk keperluan (pemisahan) apabila ada yang akan membeli tanah dan bangunan yang dibangun oleh pengembang yang bersangkutan.
- d. Pihak pembeli belum siap membayar tunai harga tanah yang menjadi objek jual-beli.

Sebagai bukti penyimpanan sertipikat, oleh Notaris diberikan sekedar suatu tanda terima kepada pemilik sertipikat, padahal penyimpanan sertipikat tidak dapat dikatakan tanpa suatu resiko, baik bagi Notaris maupun bagi pemilik sertipikat. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang memiliki fungsi untuk mempersiapkan perjanjian jual beli. Dalam perjanjian pengikatan jual beli ada saat dimana pihak penjual menitipkan sertipikat hak atas tanah sebagai obyek perjanjian kepada notaris, mengingat profesi seorang notaris memiliki kewajiban tidak memihak serta menjaga kepentingan para pihak yang dapat memberikan rasa keadilan diantara para pihak. Dalam menjalankan kewajibannya tersebut tak jarang di permasalahan oleh salah satu pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dan berpotensi pemidanaan terhadap notaris yang menjalankan kewajibannya tersebut

Dalam kasus yang berkembang di masyarakat, yaitu kasus pada tahun 2014, Notaris EA dengan tempat kedudukan di Kota Bukit Tinggi dengan wilayah jabatan

⁹*Ibid*, hlm 4

seluruh wilayah Provinsi Sumatera Barat telah menyimpan 4 (empat) buah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 134, 135, 136 dan 137 yang diminta oleh pihak penjual, yang terletak di Kelurahan Tarok Dipo Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukit Tinggi yang merupakan aset milik PT. RT yang akan dijual oleh Tim Likuidator PT. Rahman Tamim kepada PT. SPI dengan dasar hukum menjaga kepentingan para pihak karena masih merupakan objek dari pengikatan jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli pun masih berlangsung dan belum dibatalkan, sehingga Notaris EA dilaporkan dan di proses secara hukum dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana penggelapan.¹⁰

Dalam penelitian ini akan membahas tentang perlindungan hukum bagi notaris yang menahan sertipikat demi menjaga kepentingan para pihak yang sebagaimana diketahui menjaga kepentingan para pihak merupakan tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya yang merupakan perintah undang-undang. Karena itu penelitian ini disampaikan dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menjaga Kepentingan Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.BKT)

1.2 Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan apa yang menjadi permasalahan dalam penulisan artikel ini. Adapun permasalahan yang dibahas adalah analisis mengenai bagaimana tindakan notaris yang menahan sertipikat dapat dikategorikan sebagai bentuk perbuatan yang bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak dan bagaimana perlindungan hukum bagi notaris yang menjaga kepentingan para pihak dalam pengikatan jual beli.

B. PEMBAHASAN

2.1.Duduk Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 53/Pid.B/2017.PN.BKT

N.EF selaku Notaris pada waktu antara tanggal 24 April 2014 sampai dengan tanggal 4 April 2016 atau setidaknya-tidaknya antara Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2016, bertempat di Kantornya di Jalan Kesehatan PUAA 2972 Bukittinggi atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Bukittinggi, dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya atau karena mendapat upah uang, perbuatan tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

2.1.1 Kasus Posisi

Pada tanggal 24 Februari 2014 N.EA membuat akta pengikatan perjanjian jual beli antara Tim Likuidator PT.RT (AF, saksi DM dan M) dengan EY selaku Direktur PT. SPI dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor : 06 /2014, yang pada pokoknya berisi bahwa antara Tim Likuidator dengan EY akan dilakukan jual beli aset PT. RT yang berada di Bukittinggi berupa Sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137, terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi dengan pengikatan perjanjian sebagai berikut:

¹⁰ <https://hukum.rmol.co/read/2017/06/17/295971/Notaris-Elfita-Dituntut-4-Tahun-Penjara->, diakses 14 Januari 2019

1. Pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut di atas akta ini berlaku pula sebagai tanda terima atau kwitansinya yang sah,

2. Pembayaran pertama yaitu sebesar Rp. 9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang sebesar Rp. 9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) tersebut di atas akta ini berlaku pula sebagai tanda terima atau kwitansinya yang sah,

3. Pembayaran kedua yaitu sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 24-03-2014 (dua puluh empat maret dua ribu empat belas),

4. Pembayaran ketiga atau sisanya yaitu sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 24-04-2014 (dua puluh empat April dua ribu empat belas),

5. Semua pembayaran tersebut dilakukan melalui transfer ke rekening Pihak Pertama pada Bank M KCP Jakarta Wisma Metropolitan dengan nomor rekening 102-00-0608381-7 atas nama DM/AF.

6. Apabila lewat jangka waktu tersebut di atas (24-04-2014) PIHAK KEDUA tidak dapat membayar sisa dari harga pembelian tersebut di atas maka uang muka sebesar Rp 500 juta menjadi hilang, sedangkan pembayaran uang harga jual beli yang telah dibayarkan oleh pihak kedua akan dikembalikan oleh pihak pertama setelah dilakukan pembayaran oleh pembeli baru.

Dalam pelaksanaan PJB Nomor: 06 /2014 atas aset PT. Rahman Tamin berupa Sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi terdakwa Elfita Achta, S.H.. menerima titipan Sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang diserahkan oleh MGT dan diterima oleh N.EA dengan tanda terima tanggal 30 Januari 2014. setelah PJB berakhir tanggal 24-04-2014 (karena tidak adanya pelunasan pembayaran oleh saksi EY sebagai calon pembeli), terdakwa N.EA tetap menguasai seperti sebagai pemilik empat sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 meskipun telah diminta beberapa kali oleh MGT pada tanggal 28 Februari 2014 MGT meminta kepada N.EA agar menyerahkan kembali Sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang telah dititipkan, namun ia tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dengan alasan ke empat bidang tanah telah ada pengikatan jual beli (PJB).

Meskipun telah diingatkan beberapa kali akan tetapi N.EA selaku Notaris membuat transaksi terhadap tanah aset PT. Rahman Tamin di Bukittinggi berupa Sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi dengan dalam bentuk akta PJB Nomor : 06 / 2014 tanggal 24 Februari 2014. Dan akibat perbuatan Notaris yang tidak mau menyerahkan 4 sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 kepada MGT, mengakibatkan saksi MGT beserta pemegang saham PT. RT tidak dapat memperoleh manfaat dari tanah tersebut karena tidak dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

DAN, KEDUA;

Bahwa N.EA pada waktu dan tanggal yang tidak dapat ditentukan secara pasti sekira bulan Maret 2016 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2016 bertempat di Kantornya di Jalan Kesehatan PUA 2972 Bukittinggi atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Bukittinggi, dengan sengaja tidak menuruti perintah atau permintaan yang dilakukan menurut undang-undang, oleh pejabat yang tugasnya mengawasi sesuatu atau oleh pejabat berdasarkan tugasnya, demikian pula yang diberi kuasa untuk mengusut atau memeriksa tindak pidana, demikian pula barang siapa dengan sengaja mencegah, menghalang-halangi atau menggagalkan tindakan guna menjalankan ketentuan undang-undang yang dilakukan oleh salah seorang pejabat tersebut, perbuatan tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

Berawal dari MW dan SR bersama-sama EW yang merupakan anggota Tim Penyidik dari Polda Sumbar berdasarkan Surat Perintah Penyidikan No Pol: SP. Sidik/85/II/ 2015/ Ditreskrimum tanggal 05 Februari 2015 dan Surat Perintah Penyidikan No Pol. : SP. Sidik/133/III/2015/ Ditreskrimum tanggal 02 Maret 2016 serta surat perintah penyidikan No Pol: SP. Sidik/304/V/2016/ Ditreskrimum tanggal 16 Mei 2016 akan melakukan penyitaan terhadap 4 (empat) buah Sertifikat HGB No. 134/Tarok Dipo, Bukittinggi, Sertifikat HGB No. 135/Tarok Dipo, Bukittinggi, Sertifikat HGB No. 136/Tarok Dipo, Bukittinggi dan Sertifikat HGB No. 137/ Tarok Dipo, Bukittinggi dengan membawa surat Penetapan Penyitaan dari Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor: 34/Pen.Pid/2016/PN.BT tanggal 10 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi dan Surat Perintah Penyitaan No.Pol : SP.Sita/36/III/2016/Ditreskrimum tanggal 11 Maret 2016.

Setelah sampai di kantor Notaris kemudian mereka menyampaikan maksud dan tujuannya serta memperlihatkan dokumen pendukung untuk melakukan penyitaan terhadap sertifikat tersebut namun terdakwa keberatan untuk menyerahkannya kepada para saksi dengan mengatakan tidak bersedia menyerahkan 4 (empat) sertifikat tersebut dengan alasan yang menandatangani penetapan tersebut adalah Wakil Ketua PN Bukittinggi bukan Ketua Pengadilan terdakwa juga mempermasalahkan tidak adanya tembusan yang ia terima dan waktu para saksi menjelaskan bahwa yang diterima oleh penyidik dari Pengadilan Negeri Bukittinggi adalah penetapan tersebut yang artinya penyidik sudah mempunyai dasar hukum yang sah untuk melakukan penyitaan karena saat itu para saksi juga memperlihatkan surat perintah penyitaan disamping adanya penetapan penyitaan akan tetapi terdakwa tetap ngotot untuk tidak menyerahkan 4 (empat) sertifikat tersebut kemudian para saksi kembali menerangkan kepada terdakwa bahwa tindakan yang para saksi lakukan selaku penyidik sudah berdasarkan hukum yang sah tetapi Notaris tetap tidak bersedia menyerahkan 4 (empat) sertifikat tersebut, oleh karena tidak berhasil melakukan penyitaan terhadap 4 sertifikat tersebut kemudian para saksi kembali ke Kota Padang.

Dan beberapa hari kemudian para penyidik kembali menemui Notaris kantornya untuk melakukan penyitaan terhadap 4 (empat) sertifikat tersebut, setelah para saksi bertemu dengan terdakwa sekira pukul 18.00 Wib, namun ia tetap tidak mau menyerahkan 4 (empat) sertifikat dengan alasan penyidik tidak mau menyerahkan berita

Acara Penyitaan kepada terdakwa, setelah itu para saksi menjelaskan kepada Notaris bahwa sesuai aturan dalam penyidikan yang diserahkan oleh penyidik kepadanya yang menguasai barang adalah bukti tanda terima penyitaan bukan berita acara, namun terdakwa tetap tidak mau menyerahkan 4 (empat) sertifikat tersebut, kemudian para saksi kembali ke Kota Padang, sekitar lebih kurang ½ (setengah) jam perjalanan para saksi ditelpon oleh Notaris agar para saksi kembali untuk mengambil 4 (empat) sertifikat tersebut, akan tetapi setelah para saksi bertemu dengan Notaris, ternyata ia tetap tidak mau menyerahkan 4 (empat) sertifikat tersebut dengan alasan terdakwa tetap minta Berita Acara penyitaan, kemudian dijelaskan kembali oleh para saksi bahwa yang diserahkan kepada Notaris adalah tanda terimanya, kemudian ia mengatakan kepada para saksi bahwa ia besok akan datang ke Polda Sumbar untuk menyerahkan 4 (empat) sertifikat tersebut, lalu para saksi pulang ke Padang.

Bahwa esok harinya Notaris didampingi penasehat hukumnya datang ke Polda Sumbar menemui para saksi selaku anggota Tim Penyidik dan waktu itu memperlihatkan 4 (empat) sertifikat tersebut, namun Notaris tetap tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut untuk dilakukan penyitaan;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 216 KUHP;

2.1.2. Fakta Hukum

Berdasarkan keterangan saksi, keterangan Notaris dan dihubungkan dengan barang bukti dan bukti surat yang satu sama lainnya saling bersesuaian diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar PT. RT (dalam likuidasi) memiliki asset antara lain berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di jalan Jendral Sudirman Kota Bukittinggi dengan Sertifikat Hak Guna bangunan sebagai berikut:

1. Sertifikat HGB No. 134/Tarok Dipo, Bukittinggi,
2. Sertifikat HGB No. 135/Tarok Dipo, Bukittinggi,
3. Sertifikat HGB No. 136/Tarok Dipo, Bukittinggi
4. Sertifikat HGB No. 137/Tarok Dipo, Bukittinggi.

- Bahwa benar berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 003/Pdt.P/2013/PN.Jkt.Bar telah ditunjuk Likuidator PT. RT (dalam likuidasi) yaitu AF, DM, dan M dengan tugas menyelesaikan/ mengurus asset PT. RT;

- Bahwa benar untuk keperluan proses transaksi jual beli asset PT. RT, pada tanggal 30 Januari 2014 MGT (ex Direktur PT RT/ pemegang dokumen dan asset PT Rt) menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat HGB asset PT RT kepada N.EA yang juga dihadiri oleh H, AM, H serta Likuidator bertempat di kantor N.EA di jalan Kesehatan PUA 2972 Bukittinggi;

-Bahwa benar penyerahan 4 (empat) buah sertifikat HGB tersebut dari MGT kepada N.EA disertai dengan Surat Tanda Terima yang ditandatangani oleh MGT dan TNotaris tanggal 30 Januari 2014, yang isinya menyatakan bahwa penyerahan sertifikat

HGB tersebut dilakukan untuk keperluan jual beli dengan PT SPI/EY, apabila sampai tanggal 28 Februari 2014, tidak terjadi jual beli maka Notaris harus mengembalikan ke 4 sertifikat HGB tersebut kepada saksi MGT;

-Bahwa benar pada tanggal 24 Februari 2014 dilakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) antara penjual AF, DM dan M selaku Likuidator PT.RT (dalam likuidasi) dengan pembeli EY selaku Direktur PT. SPI yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 yang dibuat oleh N.EA;

-Bahwa benar dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No.6 tanggal 24 Februari 2014 tersebut disepakati harga tanah berdasarkan 4 sertifikat HGB tersebut adalah Rp. 55.000.000.000,00 (lima puluh lima milyar rupiah) dengan tiga tahap pembayaran yaitu pada saat penandatanganan akta sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka dan pembayaran pertama sebesar Rp.9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah), pembayaran kedua tanggal 24 Maret 2014 sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) dan pembayaran ketiga sebesar Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah);

-Bahwa benar EY selaku Direktur PT. SPI telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pembayaran pertama sebesar Rp.9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah);

-Bahwa benar pembayaran kedua dan ketiga tidak terlaksana karena adanya pemblokiran terhadap 4 sertifikat HGB No. 134,135,136 dan 137/Tarok Dipo, Bukittinggi oleh BPN Kota Bukittinggi, yang diajukan oleh Efri Jhonly, yang diikuti dengan adanya gugatan yang diajukan EJ terhadap likuidator PT. RT di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

-Bahwa benar saksi MGT pada tanggal 28 Februari 2014 meminta kembali 4 (empat) sertifikat HGB milik PT.RT (dalam likuidasi) yang diserahkannya kepada N.EA, akan tetapi terdakwa tidak mau menyerahkannya dengan alasan telah terjadi Pengikatan Jual Beli (PJB) antara Likuidator PT. RT (dalam likuidasi) sebagai penjual dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. SPI sebagai pembeli pada tanggal 24 Februari 2014;

-Bahwa benar berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.2660 K/Pdt/2014 tanggal 8 April 2015 telah terjadi pergantian likuidator PT.RT atas nama AF, DM dan M kepada KP.;

2.1.3. Putusan Hakim

Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa N.EF tersebut diatas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan oleh Penuntut Umum dalam dakwaan kesatu tetapi bukan merupakan tindak pidana;

2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari dakwaan kesatu tersebut;

3. Menyatakan Terdakwa N.EF. tersebut diatas, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum dalam dakwaan kedua;

4. Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari dakwaan kedua tersebut;
5. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

3.1. Analisis Apakah Menahan Sertipikat Dapat Dikategorikan Sebagai Bentuk Kewajiban Notaris Dalam Menjaga Kepentingan Para Pihak

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan N.EA merupakan perjanjian pendahuluan atas objek jual beli berupa tanah HGB berikut sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan haknya. Dalam proses pengikatan jual beli belum terjadi peralihan hak, sehingga objek jual beli berupa sertipikat HGB masih milik dari calon penjual.

Namun, dalam fakta hukum telah ada/terjadi pemenuhan sebagian prestasi dari calon pembeli sehingga kewenangan calon penjual atas objek jual beli tersebut tidak secara penuh dimiliki oleh calon penjual¹¹. Dan pemblokiran terhadap 4 sertipikat HGB yang diajukan oleh EJ yang diikuti gugatan terhadap likuidator PT. RT di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan merupakan penyebab tidak terlaksananya pembayaran kedua dan ketiga. Dan kemudian MGT meminta sertipikat yang telah diserahkan kepada N.EA. Dalam hal ini notaris berada di posisi yang cukup pelik.

Notaris memiliki kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai k Undang-Undang Jabatan Notaris yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84.

Ada dua pasal yg harus dihayati oleh notaris yaitu pasal 4 UUJN mengenai sumpah jabatan notaris diantaranya berbunyi sebagai berikut “bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak”. Kemudian sumpah tersebut dipertegas dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menguraikan mengenai kewajiban Notaris yang berbunyi “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

a. Amanah

Arti “amanah” di dalam UU Jabatan Notaris adalah menjalankan jabatan atau pekerjaannya sesuai peraturan perundangan-undangan dan kode etik yang berlaku. Sebaliknya, lawan dari “amanah” adalah “khianat” yang berarti tidak menjalankan tugas dan jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan serta kode etik yang berlaku.

Dalam hal ini Notaris Elfita Achtar telah berperilaku amanah karena ia menjalankan jabatannya sesuai dengan perintah undang-undang.

b. Kejujuran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia jujur itu mengandung arti:

- (1) lurus hati; tidak berbohong (contohnya dengan berkata apa adanya);

¹¹Wawancara dengan Dr. Pieter E. Latumeten, S.H., M.H., pada tanggal 25 april 2019.

(2) tidak curang (misalkan dengan mengikuti aturan yg berlaku): mereka itulah orang-orang yg dan disegani;

Bila berpatokan pada arti kata yang baku dan harafiah diatas maka jika seseorang berkata tidak sesuai dengan kebenaran dan kenyataan atau tidak mengakui suatu hal sesuai yang sebenarnya, orang tersebut sudah dapat dianggap atau dinilai tidak jujur, menipu, mungkir ataupun berbohong. Kejujuran merupakan suatu itikad baik. Dalam hal ini Notaris telah berperilaku jujur dengan mengatakan apa adanya atas segala sesuatu yang terjadi. Terbukti dari tidak fakta hukum/ hal yang memberatkan notaris dalam kaitanya dengan sikap ketidakjujuran tersebut.

c. Saksama

Notaris harus bertindak secara saksama dalam menjalankan tugas jabatannya. Unsur ini merupakan hal yang cukup penting yang melandasi Pasal 16 ayat (1) huruf a ini. kata seksama dalam penjelasan UUJN menjelaskan bahwa notaris wajib mematuhi semua peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan terkait dalam menjalankan jabatannya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia saksama berarti teliti atau cermat. Seorang Notaris harus teliti dan cermat demi menjunjung asas kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya tersebut. Hal ini merupakan pengamalan dari asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu Asas Kecermatan. Notaris berkewajiban untuk meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta.

Dalam hal ini notaris telah bertindak secara seksama, terbukti dari tidak adanya kesalahan mengenai kebenaran formil dalam akta yang dibuatnya yang merupakan tanggung jawab notaris, hal ini terjadi karena notaris teliti dan cermat serta mematuhi semua peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan terkait dalam menjalankan jabatannya.

d. Mandiri & Tidak Berpihak

Mandiri dan tidak berpihak merupakan ciri utama bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal ini Notaris Notaris Elfita Achtaer sungguh netral dan tidak memihak kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan. Ia tidak mengikuti salah satu dari kedua belah pihak. Yang ia pertimbangkan adalah kepentingan hukum yaitu menjalankan jabatannya sesuai dengan perintah undang-undang.

e. Menjaga Kepentingan Para Pihak

Notaris tersebut harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam akta. Dengan menjalankan unsur-unsur terdahulu yang sebelumnya telah disebutkan dan dijelaskan diatas maka dengan sendirinya Notaris tersebut akan menjaga kepentingan pihak yang terkait. Notaris dalam menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum ini masuk dalam kualifikasi asas proporsionalitas, yaitu wajib menjaga dan mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.

Menjaga kepentingan para pihak yang terkait dengan perbuatan hukum berarti termasuk meliputi pembuatan akta. Misalkan dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat ketentuan mengenai angsuran pembayaran, dalam ketentuan tersebut harus mencantumkan pasal-pasal yang melindungi para pihak contohnya mencantumkan pasal untuk menjaga kepentingan pembeli uang berbunyi “maka penjual memberi kuasa

kepada pembeli yang berlaku pada saat pembeli melunasi harga jual belinya untuk mewakili penjual menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kuasa ini tidak berakhir karena pasal 1813 Kuhperdata”. Ini salah satu contoh bentuk pasal untuk menjaga kepentingan pihak pembeli. Apabila tidak dicantumkan dan sudah lunas namun ternyata penjual tidak beritikad baik dan menghindar sehingga tidak diketahui keberadaanya serta tidak datang pada saat mau membuat akta jual beli di hadapan PPAT atau juga apabila penjual ingin menjual kembali kepada pihak lain maka pembeli akan sangat dirugikan yang hanya memegang akta pengikatan jual belinya saja dan juga perjanjian tidak berakhir karena pasal 1813 Kuhperdata apabila penjual meninggal dan ahli waris tdk mau melanjutkan. Dan kemudian dari sisi penjual untuk menjaga kepentingannya harus ada ketentuan atau kalimat dalam salah satu pasal untuk menjamin kepentingan pihak penjual akan menerima pembayaran angsuran tepat pada waktunya, maka para pihak sepakat apabila pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran pembayaran hal mana terbukti dari lewat waktu pembayaran angsuran maka perjanjian pengikatan jual beli batal demi hukum dan uang muka menjadi hangus serta sertipikat dikembalikan pada penjual semua ini bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta. Dalam hal ini Notaris menjaga kepentingan para pihak dengan membuat akta sedemikian rupa sehingga para pihak terlindungi.

Menjaga kepentingan para pihak tidak hanya berpatokan pada unsur-unsur yang telah disebutkan diatas. Melainkan harus dilihat berdasarkan kasus perkasusnya. Dalam hal ini kewajiban notaris untuk tidak berpihak dibagi dalam dua bentuk yaitu pasif dan aktif. Contoh pasifnya adalah yang tercantum dalam Pasal 52 ayat (1) UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris:

“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa”.

Adanya pengaturan tersebut bertujuan agar notaris dalam menjalankan jabatannya bebas dari keberpihakan kepada salah satu pihak dalam pembuatan akta. Sedangkan bentuk aktifnya dilihat dari kasus perkasusnya. Misalkan dalam hal ini N.EA melakukan penahanan 4 buah sertipikat HGB yang merupakan objek jual beli yang bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak. Mengapa demikian? Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang di dibuat oleh N.EA telah dijelaskan sebelumnya bahwa telah terjadi pemenuhan sebagian prestasi yaitu pembayaran pertama sebesar Rp.10.000.000.000.,00 (sepuluh miliar rupiah) oleh karena telah terjadi pemenuhan sebagian prestasi dari calon pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga kewenangan calon penjual atas objek jual beli tersebut tidak secara penuh dimiliki oleh calon penjual saja. Berdasarkan hal tersebut maka dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat dua kepentingan yaitu kepentingan calon penjual dan calon pembeli. Dalam hal ini notaris wajib menyimpan sertipikat untuk menjaga kepentingan para pihak yang terikat dalam PPJB. Lain halnya jika perjanjian pengikatan jual beli belum ada pembayaran/ pemenuhan prestasi sama

sekali maka tidak ada keterikatan dan notaris dapat langsung memberikan sertipikat segera setelah diminta oleh pihak calon penjual.¹²

Adanya tuntutan pemblokiran dari pihak lain yaitu EJ terhadap objek jual beli menyebabkan prestasi belum dapat dipenuhi seutuhnya, hal tersebut tak lantas membuat PPJB tersebut batal, yang artinya PPJB masih berlanjut dan tetap mengikat para pihak dan objek tersebut pun masih terikat dengan PPJB, yang mana PPJB tersebut merupakan perjanjian pendahuluan untuk perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli. Dalam hal ini N.EA tidak boleh berpihak dalam pelaksanaan PPJB, oleh karena ada kepentingan pembeli dan penjual. Dia harus menjaga kepentingan secara berimbang, sertipikat tetap harus dipegang untuk pelaksanaan PPJB.

Notaris dalam hal ini melakukan tindakan yang benar karena ia dalam menjalankan jabatannya tersebut dipercaya utk melaksanakan PPJB. Mengapa sertipikat diserahkan? karena notaris sebagai pihak yang dipercaya memiliki kewajiban menjaga kepentingan para pihak secara seimbang. Apabila sudah ada sebagian prestasi yang sudah dipenuhi oleh pembeli dan sertipikat diserahkan kepada penjual dan penjual tidak beritikad baik maka akan menimbulkan permasalahan yang pastinya dapat merugikan pihak pembeli, dan apabila dipegang oleh pembeli pun tidak bisa karena ia belum melunasi pembayarannya. Fungsi notaris disini adalah tepat sebagai notaris yang jujur amanah dan tidak memihak. Apa yang dilakukan oleh notaris sudah tepat sesuai dengan UUN karena bertujuan menjaga kepentingan para pihak. Sertipikat tidak boleh diserahkan kepada penjual karena penjual sudah terima uang muka pembayaran tidak juga pada pembeli karena belum melunasi pembayarannya. Oleh karena itu diserahkan kepada notaris sebagai orang yang dipercaya untuk menjaga kepentingan para pihak secara seimbang. Begitu perjanjian sudah di tandatangani oleh para pihak maka memenuhi pasal 1338 yang menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sertipikat dapat diberikan apabila ada putusan pengadilan yang menyatakan PPJB tersebut batal dan/atau adanya persetujuan dari kedua belah pihak atau semua prestasi telah dipenuhi. Oleh karena hal tersebut tidak ada maka sebagai bentuk demi menjalankan kewajiban jabatannya notaris menahan sertipikat tersebut hingga adanya titik temu antara kedua belah pihak. Dalam menjalankan jabatannya notaris harus mempertimbangkan kepentingan yang lebih besar, dan kepentingan yang lebih besar tersebut haruslah diutamakan. Apa yang dilakukan notaris dalam hal ini adalah bukan untuk kepentingan pribadi, bukan untuk kepentingan penjual dan bukan juga untuk kepentingan pembeli. Namun untuk kepentingan hukum dimana ia harus menjalankan perintah undang-undang. Notaris harus bertindak seimbang diantara para pihak demi menjaga kepentingan para pihak.¹³

Apabila N.EA pada saat pertama kali diminta untuk mengembalikan 4 buah sertipikat tersebut langsung serta merta memberikannya maka hampir pasti perjanjian utama yaitu perjanjian jual beli atas objek tersebut tidak tercapai/tidak terjadi. Dan pasti merugikan calon pembeli karena tidak terjadinya jual beli sedangkan ia telah memenuhi sebagian prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

¹²ibid.

¹³Wawancara dengan Winanto Wiryomartani, S.H., M.H., Anggota Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, pada tanggal 20 Mei 2019.

Dampak hukum pun tidak hanya berhenti disitu, notaris pun dapat dikategorikan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap tidak memenuhi kewajibannya sebagai notaris untuk menjaga kepentingan para pihak dan merugikan pihak pembeli, untuk itu notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata karena ada pihak yang dirugikan karena tindakan notaris yang memberikan sertipikat tersebut. Tidak hanya itu, ia pun akan dikenakan sanksi yang dijelaskan dalam pasal 85 UUJN. Jika hal tersebut terjadi maka dapat dikatakan notaris tidak netral dan berpihak karena terkesan mengikuti keinginan calon penjual saja, dan juga tidak memperhatikan atau menjaga kepentingan para pihak karena jelas bahwa pihak calon pembeli dirugikan untuk itu.

Oleh karenanya, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas penulis berkesimpulan bahwa dalam hal ini tindakan notaris yang menahan sertifikat dapat dikategorikan sebagai bentuk tanggung jawab notaris dalam menjaga kepentingan para pihak.

3.2. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menjaga Kepentingan Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli

N.EA didakwa telah melakukan tindak pidana penggelapan dengan dakwaan primair pasal 374 KUHP dan subsidair 372 serta 216 KUHP.

Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusnya berbunyi:

"Barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah."

Pasal 374 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dengan pemberatan yakni penggelapan yang dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya atau karena ia mendapat upah yang rumusnya berbunyi:

"Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang menguasai sesuatu benda karena ada jabatannya atau pekerjaannya ataupun karena mendapatkan uang imbalan jasa, dihukum dengan hukuman pidana penjara paling lama lima tahun"

Perumusan unsur-unsur pidana dalam pasal 374 KUHP adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa;
2. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruh atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
3. Unsur barang itu berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;
4. Unsur barang itu berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;;

Jika unsur-unsur tersebut dikaitkan dengan kasus yang sedang dibahas oleh penulis, maka penjelasan dari masing-masing unsur adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa.

N.EA merupakan sebagai Subjek hukum yang dapat bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya.

2. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruh atau sebagian adalah kepunyaan orang lain

N.EA menerima penyerahan sertipikat dan menolak memberikan ke empat sertipikat tersebut yang bukan merupakan miliknya.

3. Unsur barang itu berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Penyerahan sertipikat dilakukan oleh MGT sehubungan dengan dilakukannya transaksi jual beli, oleh karenanya penguasaan terhadap keempat sertipikat adalah sah secara hukum.

4. Unsur yang dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya karena mendapat upah atau uang.

N.EA menerima penyerahan sertipikat karena kedudukannya sebagai Notaris.

Dalam hal ini penulis sependapat dengan hakim bahwa keempat unsur hukum tersebut diatas telah terpenuhi menurut hukum namun dikarnakan adanya alasan pembenar yaitu notaris dalam hal ini menjalankan perintah undang-undang untuk menjaga kepentingan para pihak makan perbuatan notaris yang menahan sertipikat bukanlah perbuatan pidana. Bahwasanya dasar peniadaan pidana karena menjalankan perintah undang-undang (*weffelijk voorschrift*) dirumuskan dalam pasal 50 yang berbunyi:

“Barang siapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang tidak dipidana.”

Perumusan unsur-unsur dalam pasal 50 KUHP adalah sebagai berikut :

- a. Tentang apa yang dimaksud dengan ketentuan undang-undang;
- b. Tentang apa yang dimaksud dengan perbuatan; dan
- c. Tentang apa yang dimaksud melaksanakan ketentuan undang-undang

Jika unsur-unsur tersebut dikaitkan dengan kasus yang sedang dibahas oleh penulis, maka penjelasan dari masing-masing unsur adalah sebagai berikut:

- a. Tentang apa yang dimaksud dengan ketentuan undang-undang;

Ketentuan Undang-undang adalah meliputi semua aturan yang yang dibuat oleh penguasa/pemerintah yang berwenang. Dalam pasal 16 ayat 1 poin a Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang UUJNP dijelaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya

notaris wajib: bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

b. Tentang apa yang dimaksud dengan perbuatan; dan

Yang dimaksud dalam unsur ini adalah perbuatan mana yang pada dasarnya jika tidak ada peraturan perundang-undangan yang memberi kewenangan untuk melakukannya adalah tindak pidana. Notaris dalam hal ini telah melakukan penahanan sertipikat yang bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak. demi memenuhi kewajibannya yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 poin a Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang UJJP.

c. Tentang apa yang dimaksud melaksanakan ketentuan undang-undang

Dalam menjalankan ketentuan Undang-undang atau perintah yang diberikan oleh Undang-undang Notaris dapat melakukan hal-hal tertentu, Notaris dapat menyimpan sertipikat selama diperlukan untuk menjaga kepentingan para pihak. Menyimpan sertipikat dalam hal ini bukanlah perbuatan melawan hukum, dapat menjadi perbuatan melawan hukum apabila tidak adanya perintah undang-undang yang mewajibkan notaris untuk menjaga kepentingan para pihak atau Notaris dalam hal ini melakukan penahanan sertipikat tanpa tujuan yang jelas yang bukan merupakan perintah Undang-undang. Perbuatan yang dilakukan notaris adalah untuk memenuhi kewajibannya yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 poin a Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang UJJP.

Oleh karena ketiga unsur dalam pasal 50 KUHP telah terpenuhi maka notaris tidak dapat dipidana dan terlindungi dari sanksi hukum. Perbuatan notaris yang menahan sertipikat dilakukan bukan semata-mata untuk kepentingan/keuntungan pribadi melainkan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan perintah undang-undang untuk melindungi kepentingan para pihak. Dalam perkembangan permasalahan hukum yang makin dinamis dan stagnansi peraturan perundang-undangan yang mengakomodir segala hal yang berkaitan dengan notaris, Pasal 50 KUHP merupakan instrumen perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Selama hal yang dilakukan notaris bukan bertujuan untuk kepentingan/keuntungan diri sendiri atau kepentingan yang bukan merupakan perintah undang-undang, namun bertujuan untuk memenuhi kewajibannya yang merupakan perintah undang-undang. Instrumen perlindungan hukum bagi notaris atau bagi siapa saja yang melakukan perbuatan berdasarkan perintah undang-undang yang terdapat dalam pasal 50 KUHP dapat digunakan sebagai alasan pembenar atas tuduhan/dakwaan dari pihak-pihak terkait.

C. PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan rumusan masalah, pembahasan serta analisa yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan bahwa:

Tindakan notaris yang menahan sertifikat dapat dikategorikan sebagai bentuk tanggung jawab notaris dalam menjaga kepentingan para pihak. Dalam hal ini N.EA melakukan penahanan 4 buah sertipikat HGB yang merupakan objek jual beli yang bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak karena telah terjadi pemenuhan sebagian prestasi dari calon pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga kewenangan calon penjual atas objek jual beli tersebut tidak secara penuh dimiliki oleh calon penjual saja. Sertipikat dapat diberikan apabila ada putusan pengadilan yang menyatakan PPJB tersebut batal dan/atau adanya persetujuan dari kedua belah pihak atau semua prestasi telah dipenuhi. Oleh karena hal tersebut tidak ada maka sebagai bentuk demi menjalankan kewajiban jabatannya notaris menahan sertipikat tersebut hingga adanya titik temu antara kedua belah pihak. Oleh karenanya, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas penulis berkesimpulan bahwa dalam hal ini tindakan notaris yang menahan sertifikat dapat dikategorikan sebagai bentuk tanggung jawab notaris dalam menjaga kepentingan para pihak.

Perbuatan notaris yang menahan sertipikat dilakukan bukan semata-mata untuk kepentingan/keuntungan pribadi melainkan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan perintah undang-undang untuk melindungi kepentingan para pihak. Dalam perkembangan permasalahan hukum yang makin dinamis dan stagnansi peraturan perundang-undangan yang mengakomodir segala hal yang berkaitan dengan notaris, Pasal 50 KUHP merupakan instrumen perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Selama hal yang dilakukan notaris bukan bertujuan untuk kepentingan/keuntungan diri sendiri atau kepentingan yang bukan merupakan perintah undang-undang, namun bertujuan untuk memenuhi kewajibannya yang merupakan perintah undang-undang. Instrumen perlindungan hukum bagi notaris atau bagi siapa saja yang melakukan perbuatan berdasarkan perintah undang-undang yang terdapat dalam pasal 50 KUHP dapat digunakan sebagai alasan pembeda atau alasan peniadaan pidana karena menjalankan perintah undang-undang atas tuduhan/dakwaan dari pihak-pihak terkait.

Saran

1. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan negeri untuk diberikan keputusan memerintahkan kepada penjual untuk mengembalikan uang angsuran yang sudah dibayarkan.
2. Perlu adanya pengaturan yang spesifik yang dapat mengakomodir semua tindakan-tindakan yang tidak secara tegas diatur dalam UUN/UUNP yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kewajiban Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris Perubahan Dari Undang-Undang Peraturan Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Bumi Aksara. 2003

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2014

2. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Reflika Aditama. 2008.

Anwar, Moch. *Hukum Pidana di Bidang Ekonomi*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.

Anshori, Abdul Ghofuri. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.

AR, Putri. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Jakarta: PT.Softmedia, 2011.

Chazawi, Adami. *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2000.

_____. *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Effendi, Lutfi. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*. Malang: Bayumedia Publishing, 2004.

Fadjar, A. Mukthie. *Teori Hukum Kontemporer (Edisi Revisi)*. Malang: Setara Press, 2013.

Fuadi, Munir. *Teori-Teori (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, 2013.

Gunadi, Ismu dan Jonaedi Efendi. *Cepat & Mudah, Memahami Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.

Harahap, Yahya. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Pemeriksaan Sidang di Pengadilan, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Sinar Grafika. 2000.

Lamintang, P.A.F. *Delik-Delik Khusus Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti dan Peradilan*. Bandung: Mandar Maju, 1991.

Lumban, Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1992

M. Hadjon, Philippus, dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University press, 2005.

3. Jurnal

Mardiyah, et.all. “Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris,” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*. 2016-2017.

Marzuki, H.M. Laica. “Pengawasan preventif bertujuan mencegah terjadinya kesalahan dan penyimpangan (pada suatu perbuatan tata usaha negara). Penggunaan Upaya Administratif Dalam Sengketa Tata Usaha Negara,” *Hukum Dan Pembangunan*. No.2 Tahun XXII, April 1992.

Sasauw, Christin. “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, *Jurnal Lex Privatum*. Vol. III/No. 1, 2015.

4. Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54340fa96fb6c/unsur-pidana-dan-bentuk-pemalsuan-dokumen>, diakses pada tanggal 28 Februari 2019, pukul 21.00 WIB.