

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS YANG DIGUGAT ATAS AKTA YANG
DIBUAT DENGAN TIDAK ADANYA KESEPAKATAN ANTAR PARA PIHAK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 73/PDT/2018/PT.DKI)**

Christine Ingrin Lumban Tobing, Widodo Suryandono

Abstrak

Keberadaan Notaris di tengah masyarakat dibutuhkan sebagai seorang Pejabat Umum yang keterangannya dapat dipercaya dan dapat menjadi bukti yang kuat. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta Autentik. Akta Notaris merupakan Akta Autentik yang dibuat menurut tata cara yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, namun Akta Notaris dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang di bawah tangan jika melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. pembuatan akta pengikatan jual beli tersebut diliputi dengan pemalsuan tandatangan atas objek hak guna bangunan atas tanah dan bangunan. Ketika penghadap mengetahui bahwa tandatangan dirinya disalahgunakan untuk pembuatan akta pengikatan jual beli, bukan akta pengakuan utang sebagaimana yang seharusnya dibuat oleh Notaris. Karena merasa terancam terkait status kepemilikan sertifikat hak guna bangunan miliknya, Penghadap pun mengajukan gugatan agar akta jual beli dibatalkan demi hukum. metode penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif sedangkan metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode kualitatif dan menggunakan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka. penelitian ini bertujuan mendeskripsikan akibat hukum dari pembuatan akta autentik dengan merekayasa tandatangan dan mendeskripsikan pertanggungjawaban notaris akan kelalaian yang telah ikut andil dalam pembuatan akta dalam kasus ini. Secara hukum akta notaris dibuat berdasarkan kehendak dari para pihak yang menghadapnya dan notaris bertanggung jawab atas kebenaran formil dari aktanya tersebut.

Kata kunci : Notaris, Perbuatan Melawan Hukum, Tanggung jawab

1. PENDAHULUAN

Keberadaan Notaris di tengah masyarakat dibutuhkan sebagai seorang Pejabat Umum yang keterangannya dapat dipercaya dan dapat menjadi bukti yang kuat. Dengan demikian, keberadaan Notaris diharapkan menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum berupa pelayanan dan penyuluhan hukum. Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu Sepakat yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama yaitu sepakat dan cakap disebut sebagai syarat subjektif, karena mengenai orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat subjektif tersebut diatas tidak memenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif diatas tidak dapat dipenuhi maka perjanjian adalah batal demi hukum.

Akta Autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu². Melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris.³ Akta Autentik pada hakekatnya memuat kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materiil (*Uitwendige, formiele en materiele bewijskracht*)⁴. Akta Autentik dibuat berdasarkan permintaan dari para pihak yang menghadap ke Notaris. maka tanpa adanya permintaan dari para pihak, Notaris tidak dapat membuat suatu akta autentik.

¹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1996), psl. 1548.

² Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)*, Menimbang (huruf b).

³ Hasbullah, "Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum" <http://wawasanhukum.blogspot.com/2007/07/notaris-dan-jaminan-kepastian-hukum.html>, diakses tanggal 07 Agustus 2018

⁴ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999), hlm. 51-52.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris adalah Pejabat Umum (*openbare ambtenaren*), karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajibannya yaitu membuat akta-akta autentik⁵. Karena itu, Notaris sebagai pejabat umum satu-satunya yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat umum berpedoman pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.⁶

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otensitas Akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi Akta Notaris, dengan syarat-syarat berikut:⁷

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat Umum oleh—atau dihadapan siapa Akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat Akta tersebut.

Tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para pihak, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi:

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud 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.⁸

Hal tersebut yang membuat Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Jika terjadi sengketa, akta autentik yang merupakan alat bukti terkuat dapat memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara.⁹

⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 1993), hlm. 42.

⁶ Welin Kusuma, “Profesi Notaris” <http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesi-notaris.html> diakses tanggal 18 Juli 2018.

⁷ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm 9.

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1996), psl. 1548.

⁹ Nurman Rizal, *Implementasi UUJN Kaitannya dengan Pengawasan*, Renvoi 30 (November 2005): 2005.

Pembuatan Akta Autentik oleh Notaris yang mengandung kebenaran formil membuat kepastian hukum dan dapat diterima ditengah-tengah masyarakat. Notaris sebagai pihak yang bertemu langsung dengan kepentingan masyarakat, dianggap mampu memberikan jasanya dan melaksanakan tugasnya dengan baik kepada masyarakat. Dengan demikian, kepentingan masyarakat terpenuhi dan tidak ada masyarakat yang dirugikan.

Suatu akta akan memiliki karakter yang autentik jika akta tersebut mempunyai daya bukti antara para pihak dan terhadap para pihak, bahwa perbuatan dan keterangan yang dituangkan dalam akta memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan. Akta Notaris menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya. Walaupun terdapat sanksi yang dapat dikenakan jika Notaris berbuat lalai dalam menjalankan tugas jabatannya, beberapa terjadi pelanggaran, ketidaksesuaian, ketidaktepahaman, bahkan unsur kesengajaan yang dapat menyebabkan persengketaan di kehidupan bermasyarakat. Maka dari itu, tanggungjawab Notaris serta pembuatan akta Notaris kembali dipertanyakan sebagai Pejabat Umum. Berkenaan dengan hal tersebut, apakah Notaris dapat ikut bertanggungjawab dalam hal terjadinya sengketa di antara para pihak?

Pembatalan akta notaris melalui proses pengadilan tidak jarang memposisikan kedudukan Notaris sebagai “tergugat”. Sebagaimana diketahui dalam pembuatan akta notariil, Notaris dilarang terlibat dalam suatu perbuatan hukum yang tertuang dalam akta yang dibuatnya. Keterlibatan Notaris hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam akta dan selanjutnya meresmikan akta tersebut. kedudukan Notaris sebagai “Tergugat” adalah sebagai upaya untuk memaksa notaris berbicara seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.¹⁰ Dalam gugatan untuk menyatakan akta notaris tersebut tidak sah, maka harus dapat dibuktikan ketidakabsahan dari aspek formal, lahiriah, dan materiil akta notaris.

2. PEMBAHASAN

Permasalahan dalam kasus ini bermula dari Penggugat (Ny. KS) dan Suaminya melakukan peminjaman uang kepada Tergugat I (Tuan MI) Sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan surat rumah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang berlokasi di Jelambar, Jakarta Barat. Bahwa setelah menerima pinjaman tersebut, Tergugat I mengajak Penggugat ke Kantor Tergugat II (Notaris WS) untuk menandatangani akta pengakuan hutang. Tetapi Penggugat hanya disuruh menandatangani Akta tersebut tanpa dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris. Pinjaman tersebut dilakukan secara cicilan dengan bunga 4% setiap bulannya.

Ketika Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran hutang tersebut, maka Penggugat ingin mengambil kembali sertifikat HGB tersebut yang dipegang oleh Tergugat I. Namun Tergugat I tidak kunjung menyerahkan sertifikat tersebut dengan banyaknya alasan. Atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I, maka Penggugat melaporkan Tergugat I ke Polres Metro Jakarta. Selama proses penyidikan berupa pemeriksaan bukti kwitansi, keterangan ahli dan saksi-saksi tersebut ditetapkan Tergugat I menjadi Tersangka oleh Kepolisian Sektor Gambir Jakarta Pusat atas perbuatannya melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tanpa seijin atas sepengetahuan dari Penggugat di Kantor Tergugat II. Bahwa perbuatan yang dilakukan

¹⁰ Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, Mimbar Hukum volume 20 nomor 1, 2008, hlm.52.

oleh Tergugat I dibantu oleh Tergugat II dalam menerbitkan Akta PPJB terhadap SHGB milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, karena merekayasa tanda tangan Penggugat yang pada saat itu Penggugat hanya menandatangani blanko kosong tanpa dibacakan dan Penggugat tidak pernah menandatangani apapun ataupun menyetujui pembuatan akta PPJB tersebut. Bahwa setelah ditetapkan sebagai Tersangka oleh Polres Metro Jakarta Pusat Tergugat I melakukan perbuatan hukum lainnya yang sangat merugikan Penggugat yakni membuat Akta Jual Beli No.698/2012 dihadapan Notaris/PPAT Henggawati (Tergugat III) yang mana di dalam Akta Jual Beli tersebut Si Penjual adalah Tergugat I dan Si Pembeli adalah Tergugat I. Perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III dalam menerbitkan Akta Jual Beli terhadap SHGB milik Penggugat adalah tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan aturan umum yang berlaku yaitu AJB harus dibuat dihadapan Notaris dan dihadiri oleh masing-masing pihak atau apabila berhalangan hadir dapat dikuasakan oleh kuasanya.

Nyonya KS mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Tuan MI dan Notaris WS selaku Tergugat I dan Tergugat II serta Notaris HE selaku Tergugat III.

Dalam Gugatan tersebut, Penggugat menyatakan pada awalnya tergugat I membantu Penggugat memberikan pinjaman uang kepada Penggugat. Total pinjaman uang yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan surat rumah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang terletak di Kelurahan Jelambar, Jakarta Barat.

Tergugat I mengajak Penggugat beserta Suami Penggugat ke Kantor Notaris WS setelah menerima pinjaman uang tersebut. hal tersebut dilakukan guna penandatanganan Akta Pengakuan Hutang. Namun ternyata, Penggugat hanya disuruh untuk menandatangani Akta Pengakuan Hutang tersebut tanpa akta tersebut dibacakan terlebih dahulu oleh Tergugat II selaku Notaris yang membuat akta tersebut, karena Penggugat berasumsi percaya saja dengan Tergugat I. Pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dilakukan pembayaran oleh Penggugat dengan cara mencicil berikut bunga 4% setiap bulannya kepada Tergugat I.

Setelah Penggugat telah melunasi pembayaran hutang sebagaimana dimaksud, maka Penggugat ingin mengambil kembali jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Kelurahan Jelambar, Jakarta Barat tersebut yang sebelumnya dikuasai oleh Tergugat I. Namun Tergugat I tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dengan alasan yang menunda dan janji palsu. Atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I menahan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) milik Penggugat tanpa alasan yang jelas. Maka Penggugat membuat laporan Polisi Nomor 613/K/IX/2012/Sek.Gbr tertanggal 26 September 2012 dalam perkara penggelapan Pasal 372 KUHP. Bahwa Laporan tersebut telah diambil alih oleh Polres Metro Jakarta dan masih dalam proses penyidikan perbuatan pidana.

Hasil proses penyidikan di Kepolisian menyebabkan Tergugat I ditetapkan sebagai Tersangka oleh Kepolisian Sektor Gambir karena telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat di Kantor Tergugat II. Perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan Bantuan dari Tergugat II dalam menerbitkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena merekayasa tandatangan Penggugat yang pada saat itu Penggugat hanya

menandatangani blanko kosong tanpa dibacakan dan Penggugat tidak pernah menandatangani maupun menyetujui pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.

Tergugat I setelah ditetapkan sebagai Tersangka oleh Polres Metro Jakarta Pusat melakukan perbuatan melawan hukum lainnya, yakni membuat Akta Jual Beli No.698/2012 pada hari Selasa, Tanggal 30 September 2012 dihadapan Notaris Henggawati. Didalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat I sebagai Penjual dan Pembeli adalah Tergugat I. Hal tersebut sangat merugikan Penggugat.

Bahwa terhadap gugatan tersebut pada tanggal 29 Maret 2017 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan yang hasilnya adalah

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah Akta Jual Beli No.698/2012;
3. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik Penggugat sebagai yang berhak dengan utuh tanpa syarat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jelambar, Jakarta Barat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Kompensi Dan Dalam Rekompensi berupa Menghukum para Tergugat I, II, III dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.516.000,- (dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 101/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST dilakukan banding yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tertanggal 29 Maret 2017. Dalam bandingnya memohon kepada di Pengadilan Tinggi Jakarta untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvatkelijke*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jakarta memutuskan perkara tersebut dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Maret 2017 Nomor 101/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST.

Terkait pada kasus dari putusan yang telah dibahas tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu untuk dianalisis terkait dengan akibat hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dengan merekayasa tandatangan dan tanggung jawab notaris atas perbuatannya tersebut.

2.1.Akibat Hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli dengan merekayasa tandatangan

Akta Autentik diperlukan untuk menentukan secara jelas hak dan kewajiban subjek hukum dan menjamin kepastian hukum. Pembuktian dilakukan dalam suatu perkara di Pengadilan, baik itu perkara pidana maupun perkara perdata. Yang dimaksud dengan Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan, guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.¹¹

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tersebut oleh undang-undang tidak diperuntukkan bagi pejabat umum lainnya. Akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan suatu bukti yang autentik dan paling sempurna dengan segala akibat hukumnya.¹²

Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang dimaksud Akta Notaris adalah Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Setiap Akta Notaris terdiri dari:

1. Awal Akta atau Kepala Akta
Bagian ini antara lain memuat judul Akta, Nomor Akta, Hari, Tanggal, Bulan, Tahun pembuatan Akta, serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
2. Badan Akta
Bagian ini memuat komparisi (identitas para pihak), keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan, identitas para saksi pengenalan.
3. Akhir atau Penutup Akta
Bagian ini memuat uraian tentang pembacaan Akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan Akta atau penerjemahan Akta bila ada, identitas para saksi Akta, uraian tentang perubahan yang terjadi dalam Pembuatan Akta yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Adanya ketidaksepakatan antar para pihak dalam perjanjian mengakibatkan kecacatan dalam suatu perjanjian. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengadilan negeri.

Dari syarat-syarat tersebut akan dianalisis apakah Notaris WS telah melakukan perbuatan melawan hukum.

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan tersebut ialah pembuatan akta. Pembuatan akta pengikatan jual beli yang dilaksanakan oleh Notaris Wijanto. Notaris tersebut telah memenuhi unsur ini.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 135.

¹² A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 64.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai melawan hukum terdapat 4 (empat) syarat, yaitu sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Yang dimaksud dengan perbuatan disini ialah pembuatan akta. Pada syarat nomor pertama adalah kewajiban pelaku. Pelaku yang dimaksud ialah Kewajiban Notaris. Notaris adalah Pejabat Umum yang tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan jabatannya maupun ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur objek dalam perjanjian yang terdapat dalam akta tersebut.

Notaris dalam membuat akta tersebut tunduk dan mengindahkan ketentuan yang terdapat dalam peraturan, yakni:

1. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
3. Kode Etik Notaris.

Batalnya demi hukum suatu akta harus dilihat dengan menganalisis keabsahan suatu perjanjian dalam akta itu menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 2 (dua) syarat suatu perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

Dalam syarat subjektif meliputi unsur kesepakatan dan kecakapan. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat diminta untuk dibatalkan. Syarat objektif mengenai hal tertentu dan kausal yang halal. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Akibat hukum dari akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris tersebut dapat dianalisis sebagai berikut:

1. Akta pengikatan jual beli tersebut ditandatangani dihadapan Notaris dan pada saat penandatanganan akta tersebut masih berupa blanko kosong dan tidak dibacakan dihadapan penggugat. Hal tersebut bertentangan dengan kewajiban dari Notaris yang bersangkutan, sebagaimana yang diatur pada pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengatur bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban (a) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; (1) membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi, dan notaris.

Maka berkaitan dengan hal tersebut akta pengikatan jual beli tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sebagaimana diatur pada pasal 16 ayat (8) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris yang menyebutkan bahwa jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum.

2. Penulis memiliki pendapat yang sama dengan Majelis Hakim yang berpendapat bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya sebab yang halal. Bahwa pada saat Penggugat menandatangani blanko kosong yang kemudian telah diketahui bahwa blanko tersebut sebagai akta pengikatan jual beli atas suatu sertifikat hak guna bangunan (SHGB) yang terletak di kelurahan jelambar, jakarta barat. Hal tersebut sebelumnya tidak diketahui oleh Penggugat karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I pergi ke Notaris untuk menandatangani Akta Pengakuan Utang. Namun pada akhirnya Penggugat mengetahui bahwa blanko tersebut adalah tipu muslihat dari Tergugat I. Yang diketahui bahwa Tergugat I dibantu oleh Tergugat II menerbitkan akta pengikatan jual beli (PPJB) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik Penggugat.
3. Selain itu pembacaan akta merupakan kewajiban Notaris. Sebelum menghadap melakukan penandatanganan akta, Notaris memiliki kewajiban untuk melakukan pembacaan akta dihadapan para menghadap dan saksi-saksi. Notaris juga berkewajiban untuk menulis apa yang sebenarnya terjadi dalam akta termasuk mengenai menghadap yang datang menghadap kepadanya. Hal ini sangat penting agar akta yang bersangkutan tidak memuat keterangan palsu. Dalam kasus perkara ini Notaris telah melanggar ketentuan-ketentuan tersebut.

Bahwa peristiwa tersebut tidak terpenuhi oleh Tergugat I sebagaimana yang diatur pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai sahnya suatu perikatan, karena ada sebab yang tidak halal telah dilakukan oleh Tergugat I dalam Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I.

3. Adanya kerugian bagi korban;

Perbuatan yang dilakukan Notaris WS dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan dari akta tersebut dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli yang kemudian dibuat oleh Notaris Henggawati yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Kerugian tersebut adalah adanya kerugian material karena status kepemilikan dari sertifikat hak guna bangunan (SHGB) tersebut. kerugian lainnya berupa biaya transportasi dan akomodasi yang harus dikeluarkan untuk mengurus permasalahan ini serta kehilangan keuntungan yang seharusnya dapat dinikmati penggugat jika perkara ini tidak terjadi.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

Kerugian yang dialami Penggugat merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Jika Tergugat II tidak membuat akta pengikatan jual beli maka perkara ini tidak akan terjadi. Sehingga tidak perlu ada pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III. Dengan demikian bila Notaris WS tidak membuat Akta Perikatan Jual Beli dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris HE maka Penggugat sebagai akan memiliki bukti terkuat dan terpenuh atas hak tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat.

5. Adanya kesalahan (*Schuld*)

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kesalahan dapat mencakup kelalaian atau kesengajaan. Dalam perkara ini pembuatan akta pengikatan jual beli bahwa terdapat gugatan adanya pembuatan akta tersebut dengan merekayasa tandatangan salah satu pihak dalam bentuk blanko kosong. Hal tersebut mengindikasikan bahwa terdapat kesalahan dalam pembuatan akta yang dilakukan notaris. Dari fakta tersebut diketahui bahwa Notaris tersebut telah melakukan kesalahan, yaitu dengan memberikan blanko kosong kepada kliennya, dan selanjutnya Notaris tersebut tidak membacakan akta di hadapan para pihak yang termasuk dalam akta yang dibuat.

2.2. Pertanggungjawaban Notaris atas kewajibannya yang telah merekayasa tanda tangan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab (*liability*) berarti menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya¹³. Tanggung jawab merupakan suara refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkair dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektual atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.¹⁴

Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. adapun pertanggungjawaban Notaris dalam melaksanakan tugasnya terkait pembuatan akta autentik.

Istilah Pembatalan akta atau Akta yang dibatalkan tidak ada penerapannya yang pasti sebagaimana dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi

¹³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet.4, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 1398.

¹⁴ Masyhur Efendi, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 121.

adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah”(Pasal 879 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).¹⁵ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.¹⁶

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya. Notaris bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan terhadap isi akta yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan isi kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil ialah:

1. Tanggung jawab Notaris secara Perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab Notaris secara Pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan jika Notaris tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.¹⁷

Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa Notaris bertanggung jawab terhadap formalitas dari akta autentik. Hal tersebut yang mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan nasihat hukum kepada pihak-pihak yang datang kepadanya untuk meminta petunjuk hukum. sejalan dengan hak tersebut, maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikan ternyata di kemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, namun seorang Notaris dapat dikenakan tanggung jawab pidana apabila terbukti melakukan perbuatan pidana. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris berupa akta yang dibuatnya. Sedangkan terhadap

¹⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 364.

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 22.

¹⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 16.

Notaris sendiri dapat dikenakan sanksi administrasi berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Tindakan hukum yang dilakukan Notaris dalam kewajibannya membuat akta dapat dikenakan pidana, berupa:

1. Membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana);

Dalam pasal ini dijelaskan barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu yang dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika hal tersebut dapat menimbulkan kerugian karena adanya pemalsuan surat, dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun.

2. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana);

Pasal 264 jo Pasal 264 KUH Pidana berkaitan dengan membuat surat atau akta autentik palsu atau memalsukan akta autentik. Namun tidak memberikan kejelasan mengenai membuat surat palsu, memalsukan surat dan menggunakan surat palsu.

3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu ke dalam akta autentik (Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana);

Pasal 266 KUH Pidana berkaitan dengan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun.

4. Melakukan, Menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 Ayat (1) (2) atau Pasal 264 atau Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana);

5. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 Ayat (1) (2) Pasal 263 Ayat (1) (2) atau Pasal 264 Ayat (1) (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana).

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dalam melaksanakan tugasnya tidak hanya dapat dihukum atau dituntut secara pidana saja, melainkan dapat digugat ke pengadilan negeri berdasarkan akta yang dibuatnya. Dalam kasus perkara ini, notaris sebagai pihak turut tergugat bukan sebagai pihak tergugat. Namun terhadap akta yang dibuatnya, akta tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan. Pembatalan tersebut harus berupa suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, seringkali dapat menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi akta yang cacat secara yuridis. Cacat yuridis dalam akta dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Cacat secara formil;
2. Cacat secara materiil.

Mengenai cacat formil suatu akta telah diatur secara khusus pada Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “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”.

Kecatatan akta secara materiil berkaitan dengan syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu syarat objektif sahnya suatu perjanjian adalah berkenaan dengan objek tertentu yang diperjanjikan dan klausul yang halal. Apabila terdapat pelanggaran dalam syarat objektif ini, maka akta tersebut dapat batal demi hukum.

Akta yang dibuat tidak memuat seperti keinginan para pihak atau isi akta tersebut tidak dibacakan Notaris sesuai dengan yang sebenarnya seperti dalam Kasus perkara ini, dapat dikategorikan sebagai bentuk kecacatan dalam kesepakatan para pihak. Atas hal tersebut maka perjanjian bersangkutan menjadi perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif yaitu unsur kesepakatan. Maka dari itu, akta yang bersangkutan dapat berstatus dapat dibatalkan.

Bentuk lain dari kecacatan yuridis secara materiil dalam akta adalah cacat yuridis berkenaan dengan cacat dalam kehendak para pihak. Hal tersebut mengandung makna bahwa antara isi akta dan kehendak para pihak yang berkepentingan berbeda. Seperti dalam kasus perkara ini, dalam pembuatan akta pengakuan utang dan dilakukan penyelundupan hukum yaitu pembuatan akta pengikatan jual beli, surat kuasa mutlak untuk menjual, bahkan akta jual beli. Hal tersebut dapat menarik Notaris yang membuat akta tersebut dikenakan tuntutan pidana dengan tuduhan pemalsuan akta autentik.

Notaris yang bersangkutan dalam perkara ini dapat dikenai sanksi perdata berupa ganti kerugian dalam hal Penggugat sebagai pihak yang dirugikan dan sebagai pihak pemilik tanah tersebut. berdasarkan kasus perkara tersebut diatas, Penulis berpendapat bahwa notaris yang bersangkutan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum.

Aspek tindak pidana formal bila dikaitkan dengan tindak pidana yang dilakukan Notaris tersebut dalam keadaan sadar melakukan perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu berupa kesengajaan atau berhati-hati. Kesengajaan terdapat 3 (tiga) macam yaitu:

- a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu;
- b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi;

- c. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat akan terjadi.

Kesengajaan juga harus meliputi 3 (tiga) unsur berikut yakni perbuatan yang dilarang; akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu; bahwa perbuatan itu melanggar hukum.

Adapun tanggung jawab Notaris secara administratif juga diatur pada Kode Etik Notaris. Kode etik profesi notaris mengatur bagaimana seorang Notaris dalam berperilaku dan bertugas memenuhi kewajibannya. Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus melakukan diantaranya hal-hal sebagai berikut:

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena kewajibannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁸

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. adapun pertanggung jawaban seorang Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah kelalaian dalam membuat akta. Kelalaian yang dimaksud tersebut ialah jika seorang notaris telah membuat akta yang tidak sesuai dengan aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Kode Etik Notaris, atau Kitab Undang-Undang Hukum Pidana bila Notaris terbukti secara sengaja dengan kesadaran dan keinsyafan membuat akta yang dapat dijadikan suatu alat untuk dijadikan tindak pidana. Oleh karena itu dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus berpedoman terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sehingga akta tersebut benar-benar sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta autentik yang diperlukan kepada Notaris. Sehingga tidak ada celah hukum bagi para penghadap atau pihak yang berkepentingan untuk menuntut ganti rugi berikut bunga terhadap Notaris akibat kesalahan pembuatan akta tersebut.¹⁹

Kesalahan Notaris dalam pembuatan akta termasuk adanya tindakan persekongkolan dan penipuan dapat dilakukan gugatan secara pidana maupun perdata. Pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta yang dibuat Notaris dan merasa dirugikan, dapat mengajukan gugatan atau membuat pengaduan ke Pihak Majelis Pengawas Notaris dan Kepolisian. Jika notaris tersebut mengabaikan tugas jabatannya dan martabatnya serta terbukti melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Ibid.*, hlm, 49.

¹⁹ Arvan Mulyatno, Notaris, Akta Autentik, dan Undang-Undang Kenotariatan, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 11.

Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya maka Majelis Pengawas Notaris dapat bertindak tegas dalam menjatuhkan sanksi kepada Notaris tersebut.

Sanksi yang dapat dikenakan terhadap Notaris yang terbukti melakukan perbuatan melanggar Kode Etik Profesi Notaris antara lain:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemecatan Sementara dari keanggotaan perkumpulan (INI);
4. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan (INI);
5. Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan (INI).

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai sanksi yang diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 85 yaitu:

1. Pasal 84 mengatur mengenai tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, yang mengakibatkan akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Sanksi ini dapat dikategorikan sebagai sanksi perdata.
2. Pasal 85 mengatur mengenai Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:
 - a. Teguran Lisan;
 - b. Teguran Tertulis;
 - c. Pemberhentian Sementara;
 - d. Pemberhentian dengan hormat;
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi ini dapat dikategorikan sebagai sanksi administrasi. Sanksi yang dimaksud dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan sanksi terhadap Notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuat di hadapan dan oleh Notaris. Maksudnya ialah ada persyaratan tertentu atau tindakan tertentu yang tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berupa suatu kewajiban dan larangan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang dapat merendahkan kehormatan dan martabat notaris.

Notaris WS juga telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni telah melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan yang diatur pada pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai sumpah jabatan, yang mana disebutkan dalam ayat tersebut bahwa notaris harus dapat menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak serta menjaga sikap, tingkah laku, sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris. Maka dengan demikian notaris wijanto telah terbukti melanggar pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris serta telah melanggar sumpah jabatannya sebagai notaris karena berlaku tidak jujur, dan tidak memegang amanah yang diberikan masyarakat dan negara untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat, khususnya pelayanan di bidang hukum. dalam hal ini dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli ini yang telah memihak pihak lain yaitu Tergugat I. Selain itu terdapat penyalahan aturan dalam pembuatan akta ini yang mana seharusnya dalam pembuatan akta harus mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu sebelum penandatanganan akta, notaris wajib membacakan akta tersebut di hadapan para penghadap, saksi-saksi minimal 2 (dua) orang dan cakap menurut hukum. dalam perkara ini, Penggugat hanya diberikan blanko kosong untuk ditandatangani yang ternyata dikemudian hari baru diketahui bahwa blanko kosong tersebut adalah akta pengikatan jual beli. Artinya isi akta tersebut tidak dibuat dan diketahui atas sepengetahuan para pihak.

Bahwa dari fakta-fakta hukum diatas menunjukkan bahwa dalam pembuatan akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Tergugat II juga melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

Bila ditinjau dari kode etik notaris, seharusnya notaris memiliki moral dan akhlak serta kepribadian yang baik dan tidak ingkar terhadap sumpah jabatannya. Notaris sebagai Tergugat II terbukti telah melakukan hal yang bertentangan dengan apa yang sepatutnya dilakukan oleh Notaris. Dengan begitu, ia terbukti telah melakukan hal yang tidak patut dan melanggar kode etik notaris.

Dalam pertanggung jawaban kesalahan bila ditelusuri dari Hukum Perdata ialah:

- a. setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja tapi juga harus bertanggung jawab atas kelalaian atau kurang hati-hatiannya (Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- c. harus juga bertanggung jawab karena perbuatan orang lain yang menjadi tanggungan dan benda yang berada dalam pengawasannya (Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Berdasarkan penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan mengenai sanksi dan pertanggungjawaban seorang notaris bahwa sanksi merupakan alat pemaksa berdasarkan hukum, dan untuk memberikan kesadaran terhadap pihak yang

melanggarnya, serta untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Pertanggungjawaban seorang notaris dalam pembuatan akta yang dibuatnya agar tetap berpegang teguh pada aturan-aturan yang ditetapkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan melaksanakan tugasnya sesuai dengan aturan yang ditetapkan pada Kode Etik Notaris. Sanksi yang diberikan terhadap Notaris menunjukkan bahwa profesi notaris bukan sebagai pihak yang kebal hukum. melainkan notaris juga dapat dikenai sanksi berupa sanksi etika, sanksi administratif, bahkan sanksi perdata maupun pidana.

Permasalahan dalam kasus pertama pada dasarnya terletak pada pembuatan akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris tersebut, sehingga menimbulkan beberapa permasalahan lain yang merugikan Penggugat. Yang mana dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tidak ada kesepakatan antar para pihak. Melainkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli terdapat pasal mengenai pemberian kuasa untuk melaksanakan jual beli tersebut. pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 hingga Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kuasa adalah pernyataan yang mana seseorang memberikan wewenang kepada yang diberi kuasa untuk berwenang mengikat pemberi kuasa secara langsung kepada pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa itu sendiri. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak, yaitu kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat satu pihak saja, yaitu pihak penerima kuasa.²⁰

Kuasa Menjual merupakan salah satu bentuk dari Kuasa yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari seorang Notaris. Keberadaan Kuasa Menjual pada dasarnya dilatarbelakangi oleh berbagai hal, diantaranya ialah:

1. Pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan Pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
2. Pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada di tempat untuk sementara waktu.²¹

Seseorang yang telah menjalani praktek sebagai Notaris, pembuatan kuasa menjual yang dalam kasus ini dimasukkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan pengakuan utang bukanlah pemberian kuasa secara sukarela. Hal ini merupakan penyelundupan hukum sebagai bentuk pelanggaran larangan yang bersifat imperatif, yaitu penjualan benda jaminan. Yang dimaksud dengan tindakan hukum pemberian kuasa untuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*van operbare*

²⁰ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV., 3 November 2006, hlm. 68.

²¹ Gemi Sugiyarti, *“Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan*), (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), hlm. 52

orde)” karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat. Oleh karena itu, pemberian kuasa semacam ini adalah batal demi hukum.²²

3. PENUTUP

Akibat Hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dengan merekayasa tanda tangan yang berakibat terjadinya pembatalan Akta Jual Beli melalui Putusan Pengadilan karena tidak adanya kesepakatan antar para pihak yang berkepentingan, bahkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak lainnya. walau sebagaimana diketahui syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari pihak yang saling mengikatkan dirinya. Dalam hal pembuatan Akta tidak dibuat dengan memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Selain itu dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengenai akibat hukum terhadap akta yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut ialah akta tersebut menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum. mengenai kasus perkara ini, Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya memutuskan bahwa Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Notaris sebagai Pejabat Umum dalam melaksanakan tugasnya memiliki tanggung jawab yang harus dipenuhi dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, sehingga Notaris dalam menjalankan profesinya dapat membuat akta mengikuti aturan-aturan yang sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Pertanggungjawaban notaris yang telah ikut serta melakukan persekongkolan merekayasa tanda tangan ialah tanggung jawab Notaris secara Perdata mengenai kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya dan tanggung jawab Notaris secara Pidana mengenai kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Maka dari itu notaris tersebut dapat digugat di muka pengadilan berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum oleh pihak yang merasa dirugikan dan akta yang dibuatnya dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan. Dalam perkara ini ialah Penggugat atas pelanggaran yang dilakukannya telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata yakni ganti rugi atau biaya/bunga. Selain itu dapat dikenai sanksi pidana berupa Pasal 263 jo 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atas tindak pidana pemalsuan akta. Dari Undang-Undang Jabatan Notaris juga melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf i, dan Pasal 4 Ayat (2) mengenai sumpah jabatan notaris bahwa notaris harus dapat menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak serta menjaga sikap, tingkah laku, sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris.. Notaris juga melanggar pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris karena Pihak yang merasa dirugikan dapat membuat laporan ke Majelis Pengawas Notaris dan Kepolisian. Maka untuk pertanggungjawaban yang dapat

²² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 429.

dimintakan adalah berupa pengenaan sanksi yaitu sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administratif, dan sanksi moral berdasarkan kode etik notaris.

Dalam berhadapan dengan para penghadap yang memiliki kepentingan untuk membuat akta autentik, diharapkan Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum mengenai segala bentuk akibat hukum yang akan terjadi. Notaris sebagai pejabat umum dimana dalam menjalankan jabatannya memiliki kepercayaan publik yang sangat besar, sehingga harus senantiasa bertindak dengan meningkatkan kehati-hatian, jujur dan amanah, artinya tidak boleh sewenang-wenang dan harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku.

Berdasarkan perkara diatas, jika benar Notaris terbukti telah melakukan rekayasa tandatangan, maka notaris tersebut telah melakukan pelanggaran mengenai jabatannya sebagai seorang Notaris. maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi dari majelis pengawas serta dapat memberikan pertanggungjawaban yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tentunya sanksi tersebut diharapkan dapat memberikan pengingat bagi para Notaris untuk selalu bersikap hati-hati, teliti, dan saksama dalam setiap kegiatannya melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum, dan berusaha agar terhindar dari perbuatan tercela sehingga dapat mengemban profesinya sebagai pejabat umum yang diberi tugas oleh negara untuk membuat akta, artinya tidak boleh sewenang-wenang dan harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku. Hal tersebut perlu dilakukan agar memberikan efek jera terhadap Notaris yang telah melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja terhadap pelaksanaan jabatannya. Dalam hal ini Notaris selaku Tergugat II dan Tergugat III dapat memberikan pelajaran terhadap profesinya agar tidak lagi mengulangi perbuatan yang dapat merugikan klien. Sehingga penghayatan terhadap kode etik tidak hanya untuk pemahaman saja, namun juga dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari dan dalam melaksanakan jabatannya. Notaris hendaknya menjunjung tinggi harkat dan martabat serta kode etik profesi sehingga terhindar dari pelanggaran-pelanggaran yang dapat merugikan notaris itu sendiri serta Organisasi Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

....., *Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No.30 Tahun 2004*. LN No.117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

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

Ikatan Notaris Indonesia, *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten 29-30 Mei 2016*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

B. Buku

Adam, Muhammad. *Asal-Usul dan Sejarah Notaris*, Bandung: Sinar Baru, 1985.

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.

....., *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum, Cet.1*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003

....., *Hukum Perikatan (Law of Obligation)*, Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2009.

Badruzaman, Mariam Darul. *KUHPerdata-Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1983.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007.

Darwan Prinst, *Strategi menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

Djojodirdjo, M.A.Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

- Dworkin, Ronald. *Legal Research*. Daedalus: Spring, 1973
- Efendi, Masyhur. *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.
- Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto, ed., *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*, Jakarta: Watampone Press, 2003.
- F.Sugen Istanto, *Hukum Internasional*, Jogjakarta: UAY Press, 1994.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- . *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Bandung: PT Citra Adhitya Bakti, 2005.
- Gautama, Sudargo. *Pengertian tentang Negara Hukum*, Bandung: Alumni, 1973.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 1983.
- . *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumni, 1984.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.
- Mamudji, Sri. et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- M.Echols, John dan Hassan Shadily. *Kamus Inggris Indonesia (An English-Indonesian Dictionary)*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Mulyatno, Arvan. *Notaris, Akta Autentik, dan Undang-Undang Kenotariatan*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- Narbuko, Cholid dan Abu Rachmadi, *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002.
- Notodisoerjo, R.Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 1993.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa*, alih bahasa M.Isa Arief, Cet.2, Jakarta: Intermedia, 1986.

- Puspa, Yan Pramadya. *Kamus Hukum, Edisi Lengkap*, Semarang: Aneka Ilmu, 2008.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Mandar Maju, 2011.
- . *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.8, Bandung: Sumur Bandung, 1992.
- Rizal, Nurman. *Implementasi UUJN Kaitannya dengan Pengawasan*. Renvoi 30 (November 2005): 2005.a:Pradnya Paramitha, 1996.
- Saleh, K. Wantijk., *Hak Anda atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Salim, *Hukum Kontrak*, Cet.3, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Setiawan, “Empat Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum & Perkembangannya dalam Yurisprudensi” Reader III, Jilid I, 1991.
- Soedjendro, Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1984.
- , dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. ed. 1. cet. 10. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2010.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2004
- . *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2005.
- Suryatin, R. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Sukisno, Djoko. *Pengambilan Fotocopi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, Mimbar Hukum volume 20 nomor 1, 2008.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2005.
- Surachmad, Winarno. *Dasar dan Teknik Research: Pengertian Metodologi ilmiah*, Bandung: CV Tarsito, 1973.
- Wiradipradja, Endang Saefullah. *Hukum Transportasi Udara: dari Warsawa 1929 ke Montral 1999*, Bandung: Kiblat Utama, 2008.
- Vollmar, H.F.A. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*, (Jakarta: CV. Rajawali, 2007)

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. 4, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

C. Makalah

Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV., 3 November 2006.

Podista, Chai. "Theoretical, Terminological, and Philosophical Issue in Qualitative Research", dalam Attig, et. *Al Field Manual on Selected Qualitative Research Methods*. Thailand: Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 1991.

Sugiyarti, Gemi. "*Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan*", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Tjoanda, M. *Wujud Ganti Rugi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Sasi Vol.16 No.4 Bulan Oktober - Desember 2010.

Van Mourik, M.J.A. *Civil Law and the Civil Law Notary in a Modern World*, Media Notariat Nomor 22-23-24-25, Januari-April-Juli-Oktober 1992.

D. Publikasi Elektronik

Kusuma, Welin. "Profesi Notaris" <http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesi-notaris.html> diakses 18 Juli 2018.