

**KAJIAN HUKUM PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MEMBUAT PERJANJIAN
PENGIKATAN TANPA DISERTAI SURAT-SURAT
BUKTI KEPEMILIKAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr)

Nurjiah Ibrahim, Prof. Triono Eddy, Dr. Mahmud Mulyadi
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
E-mail: nurjahibrahim7@gmail.com

ABSTRACT

In practice, buying and selling transactions must meet the requirements according to legal provisions, especially now that there are many buying and selling problems that result in the emergence of disputes that cause losses incurred by the seller and the buyer as well as the notary as the deed maker. The problem in this research is to research and analyze the arrangements in making the Sale and Purchase Deed (PPJB), criminal forms related to the position of a notary in making the Sale and Purchase Deed and criminal law analysis of the Notary who makes the Sale and Purchase Deed) without being accompanied proof of ownership letters in decision Number 1362 / Pid.B / 2019 / PN Jkt.Utr.

Keywords: Criminal Law, Notary, Binding Agreement

ABSTRAK

Pada praktiknya transaksi jual beli harus memenuhi syarat sesuai ketentuan hukum, apalagi saat ini banyak permasalahan jual beli yang mengakibatkan munculnya sengketa-sengketa yang membuat kerugian yang ditimbulkan oleh pihak penjual dan pembeli maupun notaris sebagai pejabat pembuat akta. Permasalahan dalam penelitian ini untuk meneliti dan menganalisis tentang pengaturan dalam pembuatan Akta Jual Beli (PPJB) bentuk-bentuk pidana terkait jabatan notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli dan analisa hukum pidana terhadap Notaris yang membuat Akta Jual Beli tanpa disertai surat-surat bukti kepemilikan pada putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr.

Kata kunci: Hukum Pidana, Notaris, Perjanjian Pengikatan

I. PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Peran notaris di dalam lingkungan masyarakat dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis bersifat otentik mengenai keadaan suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum.

Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.¹

Posisi seorang notaris sebagai jabatan membuat akta otentik merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan

¹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 3.

pekerjaan tetap. Peran notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna dari akta otentik karena memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).²

Keberadaan seorang notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, di mana tanda tangannya serta segelnya memberi jaminan dan alat bukti kuat, seorang notaris tidak boleh memihak dan tidak ada cacatnya, dapat menutup mulut dalam membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi masyarakat yang membuat akta otentik. Jika seorang peasehat hukum atau pengacara membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan dalam masalah hukum tentang akta jual beli, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.

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

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

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

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu

² GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 2009, hlm. 55.

³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Jakarta, Refika Aditama, 2009, hlm. 56-57.

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Selain kewenangan tersebut notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat *fotocopy* dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan *fotocopy* dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Undang-undang memberikan kewenangan terhadap notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik dalam ranah hukum perdata. Akta yang dibuat notaris tersebut sesuai dengan kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, selain itu kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak.⁴ Jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk

memberikan sesuatu, dalam hal initeruang dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵

Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik antara dua pihak di mana pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanjian untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶

Transaksi jual beli tanah dalam hukum tanah di Indonesia bersumber pada hukum adat dan bukan merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dibuat transaksi jual beli tersebut. Jual beli tersebut harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.⁷

⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm 243

⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 3.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm.1.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 317.

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

Mengenai perbuatan-perbuatan notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, sebagaimana berpedoman pada salah satu asas pemerintahan yang baik, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Berbuat berdasarkan peraturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan atau

oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi perselisihan, akta notaris dapat dijadikan pedoman para pihak. Selain itu, akta notaris adalah akta otentik yang seharusnya isinya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Untuk itu seorang notaris dalam menjalankan kewenangannya harus memperhatikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembuatan akta jual beli. Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli.⁹

Tidak dipungkiri dalam melakukan pekerjaannya membuat akta tersebut, untuk mempercepat administrasi serta pengurusan lainnya notaris melakukan cara-cara yang melanggar hukum, misalnya pemalsuan surat atau dokumen, baik dari segi isi maupun seperti pemalsuan tanda tangan, dan lain sebagainya. Sehingga hal tersebut berdampak kepada akta dan dokumen yang dibuatnya dan dikemudian hari menjadi bermasalah dalam bidang hukum. Timbul persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap proses pembuatan akta otentik atau surat yang

⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang*

Belum Bersertifikat, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 24, Nomor 3, 2017, hlm. 470.

data dan informasinya dipalsukan dan tidak berdasarkan pada kebenaran yang sebenarnya. Perbuatan yang dilakukan oleh notaris tersebut membawanya ke ranah hukum pidana yaitu diduga melakukan tindak pidana pemalsuan surat atau dokumen, notaris tersebut dipanggil dan diperiksa oleh penyidik dan diproses hingga mendapatkan sanksi pidana. Dalam pemeriksaan, penyidik harus teliti untuk membuktikan akta yang dibuat notaris benar-benar palsu dan melanggar ketentuan hukuman pidana.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti dan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

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

Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang serta perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk tindak pidana yang terkait profesi notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Untuk mengetahui dan menganalisis analisa hukum pidana terhadap notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr..

II. METODE PENELITIAN

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

III. PEMBAHASAN

1. Bentuk-bentuk tindak Pidana yang Terkait Profesi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

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

AJB/PPJB juga harus disesuaikan berdasarkan kategori tersebut.³²

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

Sanksi-sanksi terhadap profesi notaris telah diatur sebelumnya berdasarkan undang-undang yang berlaku, saat ini pemerintah menerbitkan Undang-Undang Jabatan Notaris terkait Kode Etik Profesi Jabatan Notaris, namun dalam ketentuan peraturan tersebut tidak menjelaskan mengenai sanksi pidana bagi notaris melainkan organisasi notaris, yakni Majelis Pengawas Notaris yang mempunyai kewenangan untuk memberikan hukuman kepada notaris. Meskipun Di dalam

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi hukuman pidana tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan/kelalaian dalam pembuatan surat/akta autentik yang keterangan di dalam akta isinya palsu maka setelah dijatuhi sanksi administratif, kode etik profesi jabatan notaris dan sanksi keperdataan kemudian dapat disimpulkan dan dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta autentik.

Berdasarkan Pasal 263 KUHP menerangkan tentang pemalsuan surat sebagai berikut:

1. Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 263 KUHP tersebut ada 2 (dua) tindak pidana yang dirumuskan pada

³² Hasil Wawancara dengan Husni Adam, Notaris Kota Medan, tanggal 19 Oktober 2020.

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

Pengertian surat (*geschrift*) merupakan adalah suatu lembaran kertas yang di dalamnya terdapat tulisan yang terdiri dari kalimat dan huruf termasuk angka yang mengandung atau berisi buah pikiran atau makna tertentu, yang dapat berupa tulisan dengan tangan, dengan mesin ketik, printer komputer, dengan mesin cetakan dan dengan alat dengan cara apapun.⁸ Membuat surat palsu adalah membuat sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Palsu, artinya tidak benar atau bertentangan dengan sebenarnya atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

- (1) Pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 tahun jika dilakukan terhadap:
 1. Akta-akta autentik.
 2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 3. Surat sero atau surat hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu serkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 4. Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu.
 5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.
- (2) Dipidana dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak asli atau dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

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

Tindak pidana penggelapan tercantum pada Pasal 372 KUH Pidana yang

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

Menurut Pasal 378 KUHP, barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan menggunakan nama palsu atau dalam keadaan palsu baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang memberikan suatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang. Dalam hal ini notaris dalam menjalankan jabatannya mengeluarkan akta yang diluar kewenangannya, seperti notaris yang belum di angkat menjadi PPAT menerbitkan Akta PPAT dengan membuat stempel palsu dan SK palsu sehingga akta yang diterbitkan tidak bisa digunakan, sehingga merugikan orang yang berkepentingan.

2. Analisa Hukum Pidana Terhadap Notaris yang Membuat Perjanjian Pengikitan Jual Beli (PPJB) pada putusan Nomor: 1362 / Pid.B / 2019 / PN.Jkt.Utr

Terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn didakwa Jaksa Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga dalam hal ini Majelis

Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum selama persidangan tersebut memilih langsung dakwaan alternatif kesatu primer sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP.

Semua unsur yang terdapat dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHPidana telah dapat terpenuhi, maka terdakwa dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik sebagaimana didakwakan dalam kesatu primair. Berdasarkan putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr memvonis terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn secara sah dan meyakinkan telah bersalah melakukan perbuatan pidana berkaitan dengan pemalsuan akta otentik sesuai dengan Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dengan hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan.

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

1. Para pihak yang membuat perjanjian ternyata tidak pernah menghadap langsung kepada terdakwa, namun terdakwa tetap menandatangani Akta Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Februari 2018.
2. Para pihak tidak pernah menghadap ke persidangan dan ternyata salah satu pihak yakni pihak penjual yang bernama Ngadiman telah meninggal dunia tahun 2011 dan Hj. Nani Haeroni meninggal dunia tahun 2001, maka kebenaran isi akta tersebut menjadi tanggung jawab Notaris (dalam hal ini terdakwa).
3. Di Depan persidangan terdakwa berdalih tidak mengetahui perihal pihak penjual telah meninggal dunia tahun 2011 (Ngadiman) dan tahun 2001 (Hj. Nani

Haeroni), karena tidak diberi tahu oleh saksi Titi Rahayu yang diberi tugas atau kepercayaan oleh terdakwa dalam pengurusan Akta Jual Beli (AJB) tersebut.

Dengan demikian Hakim

mempertimbangkan:

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

2. **Membuat surat palsu atau memalsukan surat**, Surat yang dipalsukan berupa:

- Dapat melahirkan sesuatu hak;
- Dapat melahirkan suatu perjanjian.
- Dapat melahirkan suatu pembebasan hutang (kuitansi atau surat semacam itu).
- Surat yang dipakai untuk keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Pemalsuan surat dilakukan dengan

cara antara lain:

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

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

- Memberatkan terdakwa

Perbuatan terdakwa menimbulkan kerugian materiil bagi pihak lain.

2. Meringankan terdakwa

- Terdakwa belum pernah dihukum
- Memberikan keterangan secara terusterang.
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga

Berdasarkan barang bukti dan fakta-fakta selama proses persidangan, maka dalam hakim mengambil dan memutuskan terdakwa Raden Uke Umar Rachmat, SH, M.Kn telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memalsukan akta otentik atas perbuatan terdakwa dengan sanksi pidana penjara selama 1 (satu) tahun, 8 (delapan) bulan, kemudian masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan dan terdakwa tetap ditahan.

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

yang harus dibuktikan oleh akta otentik itu.

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

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

Berdasarkan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, dengan terdakwa notaris, dalam dalam kasus perbuatan yang dilakukan notaris dikenakan sanksi dan mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana. Selain itu terdapat sanksi

administrasi kepada notaris berupa teguran jika notaries melakukan kelalaian dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat publik. Untuk itu perlu adanya pengawasan terhadap notaris baik secara preventif maupun represif. Berdasarkan Pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) UUJN di mana pengawasan preventif dilakukan negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, kemudian Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri dari unsur pemerintah, organisasi notaris, dan ahli/akademisi. Sementara pengawasan represif, dilakukan oleh organisasi profesi notaris dengan berpedoman dengan Kode Etik Notaris serta Undang-Undang Jabatan Notaris..

IV. KESIMPULAN

Peraturan tentang pembuatan perjanjian pengikatan tertera pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, namun dalam kerangka pembuatan PPJB/AJB harus berpedoman berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan bentuk-bentuk tindak pidana terkait jabatan notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan, yaitu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan, melakukan pemalsuan, Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik, Menyuruh melakukan, turut serta melakukan dan penipuan dalam membuat surat autentik. Melihat dari kasus posisi dalam

putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, maka dalam hal ini penulis berpendapat berdasarkan fakta-fakta di persidangan menitikberatkan pada kasus tindak pidana pemalsuan akta autentik yang dilakukan oleh notaris sehingga dalam kasus tersebut hakim menjatuhkan putusan bahwa notaris terbukti sah bersalah dalam tindak pidana pemalsuan akta autentik, Notaris tersebut terbukti sah telah melanggar ketentuan Pasal 264 Ayat (1) ke -1 KUHP tentang pemalsuan akta. Dimana tidak ada alasan pembeda maupun pemaaf yang bisa membuat dihapuskannya pidana terhadap notaris karena tindakan notaris.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 2009.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Jakarta, Refika Aditama, 2009.
- _____, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.

2. Jurnal

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

3. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

4. Putusan

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

5. Hasil Wawancara

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