

NOTARIS YANG TERLIBAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIPALSUKAN

Oleh:

Aditya Moho Putro Wibowo

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

adityaliem98@gmail.com

ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Salah satu tugas Notaris adalah membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang sudah mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pihak penjual dan pembeli dibuat tanpa dilengkapi sertifikat. Masalah yang dibahas dalam tesis ini adalah apakah Notaris yang terlibat dalam pembuatan Akta Perjanjian dengan melanggar proses pembuatan akta notaris dapat memenuhi Pasal 266 Kitab Undang Undang Hukum Pidana dan Apakah transaksi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah memenuhi Pasal 266 Kitab Undang Undang Hukum Pidana dapat dibatalkan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis dalam membuat akta perjanjian tanpa disertai sertipikat asli merupakan unsur tindak pidana pemalsuan atau tidak dan untuk mengetahui terpenuhinya tindak pidana pemalsuan surat akan mengakibatkan akta perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau tidak. Metode Penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan di dukung dengan studi kasus (*case study*). Maka ditarik kesimpulan yang bersifat umum menuju bersifat khusus yang mengenai Notaris yang terlibat dalam Akta Perjanjian Jual Beli yang dipalsukan. Notaris apabila dimintakan pertanggungjawabannya berkaitan dengan akta yang dibuatnya maka dengan tidak terpenuhinya salah satu tahapan proses pembuatan akta notaris yaitu tidak adanya sertipikat hak atas tanah yang diperjanjikan, berakibat akta otentik yang telah diterbitkan oleh Notaris beban pembuktiannya bukan lagi sebagai pembuktian akta otentik melainkan hanya pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah memenuhi syarat subyektif yang sah suatu perjanjian, tetapi tidak memenuhi syarat objektif yang sah suatu perjanjian.

Kata Kunci: Notaris, Proses Pembuatan Akta, Ikatan Jual Beli, Tindak Pidana Pemalsuan

ABSTRACT

Notary is a general official who is authorized to make an authentic deed. One task is to make the Notarial Deed of Sales and Purchase Agreement. Sales and Purchase Agreement is a binding preliminary agreement between the seller and the buyer. Sales and Purchase Agreement between the seller and the buyer were made without the necessary certificates. The problem that is discussed in this thesis is whether the Notary involved in making deed with violating the process of making a notarial deed fulfill Article 266 of Indonesian Criminal Code and does the transactions of Notarial Deed of Sale and Purchase Agreement which has fulfill Article 266 of Indonesian Criminal Code can be annulled. The purpose of this study was to determine and analyze Agreement Deed without the original certificate is an element of the crime of forgery or not and to determine the fulfillment for the crime of forgery would led to the deed annulment. The research method used are statute approach, conceptual approach, and supported with a case study. Then the conclusions drawn from general to specific of the Notary involved in the forged Notarial Deed of Sales and Purchase Agreement. The Notary responsibility in regard to the deed that made without fulfilling one of the making process of Notarial Deed which is no certificate of land rights contracted, would led to the burden of proof for authentic deed issued by the notary is no longer as a proof of the authentic act but merely proof as underhanded deed. Sales and Purchase Agreement has been qualified the subjective terms of an agreement, but did not qualify the objective terms of an agreement.

Keywords: *Notary, Deed Making Process, Trading Bond, The Crime of Forgery*

A. PENDAHULUAN

Sejak masa Hindia Belanda, Jabatan Notaris telah diatur dalam *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* (*Staatblad 1860 No.3*) yang sejalan dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat tentang pengguna jasa Notaris, namun telah diubah dengan terbentuknya Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang Undang Jabatan Notaris). Berlakunya Undang Undang Jabatan Notaris diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum baik kepada masyarakat maupun terhadap Notaris itu sendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya, kedudukan notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris.¹

Notaris sebagai seorang pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Jabatan Notaris merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Notaris adalah jabatan kepercayaan sehingga seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepada Notaris. Notaris sebagai pejabat umum sekaligus pula sebagai sebuah profesi, memiliki posisi sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris seyogyanya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuat sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan. Hal ini bertujuan guna menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang dibutuhkan masyarakat terkait alat bukti tertulis yang memiliki sifat Autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan Hukum, sebagaimana amanat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi “akta autentik yaitu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu diperbuat”.²

Notaris dalam membuat akta mempunyai kewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2011, h. 40

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, h.475

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang Undang Jabatan Notaris, tidak hanya apa yang dicantumkan dalam akta, akan tetapi juga semua yang diberitahukan atau disampaikan dalam kedudukannya sebagai Notaris, sekaligus itu tidak dicantumkan dalam akta.³ Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara melalui undang-undang kepada orang yang dipercayainya.⁴ Notaris harus berdiri pada kepentingan negara yang mengacu pada kepentingan publik guna terselesainya proses hukum dalam peradilan, sehingga menghasilkan suatu putusan yang adil, bermanfaat dan menjamin kepastian hukum. Adanya suatu amanah yang diberikan kepada seorang Notaris maka tanggung jawab Notaris terhadap suatu akta tidak hanya menyangkut kepentingan pribadi, tetapi juga menyangkut kepentingan umum.

Notaris dalam membuat akta otentik harus dapat mempertanggung jawabkan akta tersebut apabila ternyata dikemudian hari timbul masalah dari akta otentik tersebut baik dari segi hukum pidana, perdata maupun administrasi negara. Masalah yang timbul dari akta yang dibuat oleh Notaris perlu dipertanyakan apakah akibat kesalahan dari Notaris tersebut atau kesalahan dari penghadap yang tidak memberikan keterangan yang sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya kepada Notaris. Kelalaian atau kesalahan tersebut dapat terjadi karena Notaris yang bersangkutan kurang atau tidak memahami konstruksi atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh penghadap sehingga akta yang dibuat bertentangan dengan ketentuan perundang – undangan. Kelalaian atau kesalahan tersebut dapat juga dengan sengaja dilakukan oleh Notaris yang bersangkutan. Kesalahan yang terjadi pada pembuatan akta otentik tersebut apabila berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan memberikan keterangan tidak jujur dan dokumen tidak lengkap, maka Notaris tersebut dapat lepas dari segala tuntutan hukum, karena cacat yuridisnya akta yang bersangkutan bukan berasal dari kesalahan atau kelalaian Notaris.⁵ Para pihak yang melakukan perbuatan tersebut dapat dikenakan tuntutan pidana oleh pihak lain yang merasa dirugikan dengan dibuatnya akta tersebut. Notaris yang membuat akta sebagaimana dimaksud meskipun tidak terlibat dalam pemalsuan keterangan dalam akta otentik tersebut dapat saja dilakukan pemanggilan oleh pihak penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia dalam kapasitasnya sebagai saksi

³ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1983, h. 56

⁴ N. G. Yudara, *Notars dan Permasalahannyapokok-pokok Pemikiran di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris serta Akta Notaris menurut Sistem hukum Indonesia*, Media Utama Pressindo, Jakarta, 2003, h. 2

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 146

dalam masalah tersebut.⁶ Bila dalam penyelidikan dan penyidikan pihak kepolisian ternyata didapati bukti permulaan yang cukup atas keterlibatan Notaris dalam memasukkan keterangan palsu atau dugaan tindak pidana lainnya dalam akta otentik yang dibuat tersebut, maka tidak tertutup kemungkinan Notaris tersebut dapat dijadikan sebagai tersangka.

Tesis ini akan membahas contoh atau ilustrasi kasus mengenai Perjanjian Perikatan Jual Beli antara TW dan RS. Pada bulan Oktober 2010, RS memiliki hutang yang cukup besar kepada TW. RS bersama-sama dengan TW melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris X, dibuatlah perjanjian perikatan jual beli karena meskipun bidang tanah sudah terdaftar, sertifikat aslinya digunakan sebagai jaminan pada bank Z. Perjanjian perikatan jual beli tersebut, RS menyerahkan foto copy sertifikat bidang tanah di Jalan Sulawesi Surabaya tersebut karena sertifikat aslinya ada pada bank Z kepada Notaris X untuk disimpan jaminan, selain itu RS juga menyerahkan barang lainnya sebagai jaminan utang kepada TW berupa 5 (lima) sertifikat rumah dan 8 (delapan) mobil. 5 (lima) sertifikat rumah tersebut 4 (empat) diantaranya adalah sertifikat asli. Posisi sudah terikat dalam suatu perikatan jual beli tersebut, RS melunasi kredit modal usaha di Bank Z dari hasil penjualan bidang tanah dan bangunan dari TW. RS mengambil sertifikat asli rumah yang menjadi jaminan pada bank Z tersebut tanpa sepengetahuan TW, kemudian RS menjual bidang tanah beserta bangunannya kepada ES. Jual beli antara RS dengan ES tersebut dibuat di hadapan Y Notaris di Surabaya, dan ES telah melakukan balik nama dari sertifikat yang semula atas nama RS menjadi atas ES tepatnya pada Tahun 2011.

B. METODE PENELITIAN

a) Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk membahas permasalahan ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan atas peraturan perundang – undangan atau norma – norma hukum yang bersifat mengikat yang ada relevansi dengan materi yang dibahas.⁷

b) Pendekatan Masalah

Masalah didekati secara *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* yaitu dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu

⁶ PAF Lamintang, *Delik – delik Khusus (Kejahatan – kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat – surat, Alat – alat Pembayaran, Alat – alat Bukti dan Peradilan)*, Mandar Maju, Bandung, 1991, h.83

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 57

hukum yang sedang ditangani.⁸ Pendekatan masalah selanjutnya yang digunakan adalah pendekatan secara *conseptual approach* yaitu suatu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁹

Statue approach merupakan pendekatan yang mendasarkan pada ketentuan perundang – undangan yang berlaku dan kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, yaitu Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Kitab Undang Undang Hukum Pidana serta Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana. *Conceptual approach* merupakan pendekatan dengan mendasarkan pada pendapat para sarjana yang memahami permasalahan yang sedang dibahas.

c) Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipakai dalam penulisan ini terdiri dari bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dalam hal ini peraturan perundang-undangan, dalam hal ini Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Kitab Undang Undang Hukum Pidana serta Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana . Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahaminya yaitu literatur maupun karya ilmiah para sarjana.¹⁰

d) Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap. Tahap pertama, bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang – undangan diidentifikasi sesuai dengan pokok masalah yang dibahas. Tahap kedua, bahan primer tersebut diklasifikasi dan dicari relevansinya dengan bahan hukum sekunder. Setelah bahan – bahan hukum tersusun menurut klasifikasi masalah, maka tahap ketiga adalah melakukan analisis bahan hukum. Setelah bahan hukum dianalisis, pada tahap keempat yaitu menarik kesimpulan terhadap pokok masalah berdasarkan bahan – bahan hukum tersebut di atas.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Unsur esensial agar terpenuhi syarat formal suatu akta otentik yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum. Pasal 1 angka 7 Undang Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta Notaris adalah akta otentik

⁸ Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2006, h. 93

⁹ **Ibid**, h. 95

¹⁰ **Ibid**, h. 93

yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang Undang Jabatan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam ilustrasi kasus ini merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang yaitu Notaris.

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam ilustrasi kasus ini dibuat sesuai ketentuan Pasal 38 Undang Undang Jabatan Notaris yaitu adanya awal akta, badan akta dan akhir akta.
3. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam ilustrasi kasus ini, Notaris mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan dan perjanjian, Notaris berwenang menjalankan tugasnya pada wilayah kerjanya.

Berdasarkan uraian diatas, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam ilustrasi kasus ini memenuhi semua unsur esensial sehingga telah mengikat para pihak yang berkepentingan berdasarkan kesepakatan untuk melakukan penyerahan suatu kebendaan dan melakukan pembayaran yang telah disepakati.

Notaris dalam membuat Akta Notaris harus memenuhi 5 (lima) tahapan teknis atau proses pembuatan Akta Notaris yaitu :

1. Tahapan Pertama yaitu Notaris pertama – tama harus dapat menilai penghadap / pihak apakah pihak tersebut cakap dan berwenang serta tidak termasuk yang dilarang oleh hukum yang berlaku. Para pihak dalam ilustrasi kasus telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan mereka menghadap Notaris untuk membuat akta untuk kepentingan dirinya sendiri.
2. Tahapan kedua yaitu pihak – pihak yang berkepentingan mengutarakan maksud dan tujuannya. Para Pihak dalam ilustrasi kasus mengutarakan kehendaknya untuk melakukan jual beli kepada Notaris, Notaris berkewajiban membuat akta otentik mengenai kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak dalam ilustrasi kasus, juga Notaris wajib memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta tersebut bagi kedua belah pihak.
3. Tahapan ketiga yaitu apabila maksud dan tujuan pembuatan akta tidak melanggar hukum, ideologi, adat istiadat, budaya maka akan ditindak lanjuti dengan meminta kelengkapan data/ dokumen baik asli maupun fotocopy yang harus dilengkapi oleh penghadap/ pihak untuk diteliti kebenarannya. Data pendukung atau dokumen

dimaksud antara lain identitas diri, status keperdataan, surat perizinan, surat kepemilikan dan lain – lain yang harus dicermati dengan teliti keabsahannya. Akibat hukum dari kemungkinan keabsahan dokumen – dokumen tersebut juga harus diterangkan secara jelas dan tegas. Notaris telah meminta dokumen – dokumen berkaitan dengan objek yang diperjanjikan, tetapi karena sertifikat tanah yang diperjanjikan masih dipakai untuk jaminan kredit di Bank maka pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini berjanji akan memberikan sertifikat tersebut kepada pihak pembeli dalam ilustrasi kasus ini setelah terjadi pelunasan kredit kepada Bank, dan pihak pembeli dalam ilustrasi kasus ini atas dasar kepercayaan tetap membuat perjanjian tersebut seakan – akan sertifikat tanah tersebut telah diberikan. Notaris telah memberikan penyuluhan akibat hukum dari kemungkinan – kemungkinan yang akan terjadi apabila pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini tidak memberikan sertifikat sesuai dengan kesepakatan, tetapi didasarkan kepercayaan maka pihak pembeli dalam ilustrasi kasus ini tetap setuju membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan tanpa adanya sertifikat tanah yang diperjanjikan.

4. Tahapan keempat yaitu setelah pihak mengerti dan memahami keterangan dari Notaris dan pihak setuju atau mufakat, maka dengan segera Notaris menyiapkan minuta aktanya, memerlukan waktu yang lamanya tergantung pada situasi dan kondisi. Notaris setelah para pihak dalam ilustrasi kasus sepakat akan melakukan perjanjian tersebut, maka Notaris menyiapkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.
5. Tahapan kelima yaitu apabila minuta akta telah siap, di hadapan pihak dan saksi – saksi dibacakan, diterangkan sekali lagi, kemungkinan ada pembetulan dari pihak/ penghadap. Pihak/ penghadap menerima, mengetahui, mengerti, memahami, dan setuju atas apa yang direlatir dalam minuta akta oleh Notaris maka dengan segera minuta akta itu diparaf/ dibubuhi cap empujari tangan bila ada perbaikan (renvoi) dan ditandatangani/ dibubuhi cap empujari tangan berturut- turut oleh pihak/penghadap, saksi – saksi dan terakhir oleh Notaris. Notaris setelah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah siap maka Notaris membacakan isi akta tersebut kepada para pihak dalam ilustrasi dalam kasus, setelah para pihak dalam ilustrasi kasus ini setuju maka segera menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Berkaitan dengan dicantumkan pada isi akta bahwa sertifikat telah diberikan pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan proses pembuatan akta meskipun

pada kenyataannya sertipikat pada saat perjanjian tersebut disepakati belum diberikan oleh pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini, Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya dikarenakan Notaris telah memberikan penyuluhan akibat yang akan terjadi dikemudian hari apabila pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini tidak memberikan sertipikat tersebut kepada pihak pembeli dalam ilustrasi kasus, tetapi para pihak tetap bersepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Pengikatan jual beli terikat pula perikatan dengan ketepatan waktu. Ketetapan waktu yang dapat menanggukhan atau mengakhiri perikatan.¹¹ Notaris apabila dimintakan pertanggungjawabannya berkaitan dengan akta yang dibuatnya maka dengan tidak terpenuhinya salah satu tahapan proses pembuatan akta notaris yaitu tidak adanya sertipikat hak atas tanah yang diperjanjikan, berakibat akta otentik yang telah diterbitkan oleh Notaris beban pembuktiannya bukan lagi sebagai pembuktian akta otentik melainkan hanya pembuktian sebagai akta dibawah tangan, sehingga Notaris hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap formalitas bentuk akta. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta karena Notaris hanya sebagai pejabat umum yang menuangkan apa yang diinginkan para pihak saja.

Tindakan pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini yang tidak memberikan sertipikat kepada pihak pembeli dalam ilustrasi kasus sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan berarti Notaris telah melakukan tindak pidana pemalsuan surat, Notaris tidak membuat surat palsu maupun memalsukan surat. Notaris tidak dapat dikatakan memenuhi Pasal 266 Kitab Undang Undang Hukum Pidana mengenai tindak pidana pemalsuan dikarenakan yaitu yang menjadi subyek dalam Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana tersebut adalah mereka yang “menyuruh” memasukkan keterangan palsu dan kata “menyuruh” disini merupakan bagian yang sangat penting dari Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana. Notaris X bukan sebagai subyek (pelaku) dalam Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, akan tetapi para pihak pembuat akta otentik tersebutlah yang sebagai subyek (pelaku), karena merekalah yang sebenarnya menyuruh memasukkan keterangan palsu.

Notaris tidak dapat dinyatakan sebagai pelaku (menyuruh melakukan) berdasarkan ketentuan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, akan tetapi ia hanyalah orang yang disuruh melakukan. Berdasarkan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, tindakan subyek (pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni, Bandung, 2005, h. 13

palsu ke dalam suatu akta otentik, sehingga kata “menyuruh” dalam Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana ditafsirkan bahwa kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subyek), sedangkan pada yang disuruh tidak terdapat kehendak untuk memasukkan keterangan palsu.

Keterangan atau pernyataan dan keinginan para pihak yang diutarakan dihadapan Notaris merupakan bahan dasar bagi Notaris untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak yang menghadap Notaris, tanpa ada keterangan atau pernyataan dan keinginan dari para pihak tidak mungkin Notaris untuk membuat akta.¹² Keterangan atau pernyataan walaupun ada yang diduga palsu dicantumkan dimasukkan ke dalam akta otentik, tidak menyebabkan akta tersebut palsu, serta tidak berarti Notaris memasukkan atau mencantumkan keterangan palsu ke dalam akta Notaris. Secara materil kepalsuan atas hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak yang bersangkutan.

Menafsirkan atau menerapkan Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) butir 1 Kitab Undang Undang Hukum Pidana tentang kedudukan Notaris sebagai “pelaku” turut serta menyuruh (*medepleger*) menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, merupakan suatu kekeliruan. Kedudukan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) butir 1 Kitab Undang Undang Hukum Pidana tidak lebih sebagai “orang yang disuruh melakukan”. Unsur “barang siapa” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, harus diartikan sebagai pelaku atau subyek tindak pidana Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, yaitu yang menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. “Yang menyuruh” memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik ditafsirkan ada pada di penyuruh dalam hal ini para pihak yan menyuruh membuat akta otentik tersebut, sehingga Notaris hanyalah sebagai orang yang disuruh melakukan memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, sebab dalam dunia Notaris dikenal adagium bahwa setiap orang yang datang menghadap notaris telah benar berkata tidak berbanding lurus dengan berkata benar, yang artinya suatu kebohongan atau memberikan keterangan palsu, hal itu menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

Notaris sebagai seorang pejabat umum atau *openbaar ambtenaar*. Akta yang dibuat oleh Notaris tidak lagi berkadar *relaas* akta sebagaimana halnya suatu berita acara tentang kejadian atau urutan – urutan peristiwa yang disaksikanya, tetapi sudah berbobot *partij* akta.

¹² G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, h. 45

Notaris dalam aktanya memuat persyaratan – persyaratan atau ketentuan – ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu berikut persyaratan– persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu.

Notaris tidak dapat dinyatakan sebagai “orang yang menyuruh melakukan” dalam membuat akta otentik yang dibuat tersebut berupa *akta partij*, oleh karena tidak mungkin seorang Notaris akan menyuruh dirinya sendiri untuk melakukan perbuatan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, walaupun terjadi adanya keterangan palsu yang dimasukkan ke dalam suatu akta otentik, Notaris hanya dapat dinyatakan sebagai orang yang disuruh melakukan. Penerapan hukum yang benar mengenai unsur barang siapa dalam Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, tidak dapat dikenakan kepada seorang Notaris.

Selanjutnya, “penyertaan” atau *deelneming* sebagaimana diatur pasal 55 ayat (1) butir 1 Kitab Undang Undang Hukum Pidana yang kemudian dihubungkan dengan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, menunjukkan telah terjadi kekeliruan menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Ketentuan Pasal 55 ayat (1) butir 1 Kitab Undang Undang Hukum Pidana, mengklasifikasikan “pelaku tindak pidana” yaitu mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang ikut serta melakukan tindak pidana. Sehingga jika seorang Notaris didakwakan sebagai pelaku penyertaan yang dihubungkan dengan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, maka dapat dikonstruksikan bahwa Notaris tersebut adalah sebagai pelaku:

- a. Melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik;
- b. Menyuruh melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik;
- c. Ikut serta menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik.

Dikaitkan dengan kasus, apabila Notaris dinyatakan sebagai “orang yang melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik” adalah suatu hal yang mustahil, oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris berupa *akta partij* yaitu akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan atas permintaan para pihak yaitu para pihak dalam ilustrasi kasus. Berkaitan dengan tindakan penyertaan berdasarkan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana jo Pasal 55 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana yang dilakukan oleh Notaris maka jika dikaitkan dengan kedudukan seorang Notaris yang membuat *akta partij*, adalah suatu hal yang berlebihan dan tidak

mungkin bisa dilakukan, sebab tidak mungkin Notaris akan menyuruh para pihak dalam ilustrasi kasus ini untuk menempatkan keterangan palsu di dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris, apalagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Notaris apabila dinyatakan sebagai “orang yang menyuruh melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik” juga suatu hal yang mustahil dilakukan oleh Notaris, karena para pihak sendiri yang datang kepada Notaris untuk meminta dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah dan isi akta tersebut merupakan hasil kesepakatan dari ke dua belah pihak, serta suatu hal yang mustahil jika Notaris sebagai pejabat yang berwenang merupakan orang yang mempunyai kehendak melakukan tindak pidana menyuruh ke dua belah pihak untuk menempatkan keterangan palsu pada akta yang mereka kehendaki bersama, karena keterangan yang ada di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah merupakan kesepakatan ke dua belah pihak dan juga tidak mungkin para pihak dalam ilustrasi kasus ini sebagai orang yang disuruh melakukan menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sedangkan mereka tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Notaris apabila dinyatakan sebagai “orang yang turut serta menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik”, juga suatu hal yang mustahil dilakukan, oleh karena menempatkan keterangan palsu tersebut harus ada kesadaran kerjasama antara Notaris dengan para pihak, dan kerjasama tersebut harus secara fisik. Akan menjadi suatu pertanyaan bahwa mungkinkan para pihak dalam ilustrasi kasus ini akan mau disuruh oleh Notaris untuk menempatkan keterangan palsu dalam akta yang mereka buat. Di samping itu, tidak ada keuntungan bagi Notaris untuk menyuruh para pihak dalam ilustrasi kasus ini menempatkan keterangan palsu dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut.

Terkait kasus ini Notaris yang menerbitkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diminta atau dikehendaki oleh para pihak dalam ilustrasi kasus ini selaku pihak penghadap. Akta tersebut dibuat dan kemudian ditandatangani oleh para pihak, saksi – saksi, dan Notaris. Berdasarkan data – data yang diberikan tersebut, kemudian Notaris mengkonstatir kehendak para pihak. Perihal tidak diberikannya sertipikat oleh para pihak dalam ilustrasi kasus ini sesuai dengan isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak berarti Notaris telah melakukan tindak pidana menyuruh memalsukan surat ke dalam akta otentik berdasarkan Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) butir 1 Kitab Undang Undang Hukum Pidana.

Bilamana pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut mendalilkan bahwa Notaris telah mencantumkan keterangan palsu di dalam akta otentik (apalagi akta tersebut merupakan *akta partij*), maka hal itu tidaklah dibenarkan. Notaris dalam hal ini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para penghadap ke dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Notaris hanya mengkonstatir / merumuskan apa yang dikehendaki para pihak untuk dituangkan di dalam akta otentik. Kalaupun sertifikat yang diperjanjikan akan diberikan oleh para pihak dalam ilustrasi kasus ini setelah pihak penjual dalam ilustrasi ini melunasi hutangnya tidak diberikan, maka hal tersebut tidak berkaitan dengan Notaris. Notaris tidak dapat dikatakan melakukan tindak pidana maupun tindak pidana penyertaan atas tindakan pihak penjual dalam ilustrasi ini tersebut, sebaliknya pihak penjual dalam ilustrasi ini yang dapat dikenakan sanksi pidana maupun sanksi perdata atas perbuatannya yang tidak memberikan sertifikat tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang perikatan, yakni perikatan yang lahir karena perjanjian sebagaimana Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan sekurang – kurangnya ada dua pihak dalam perjanjian, yakni antara pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini selaku penjual dengan pihak pembeli dalam ilustrasi kasus ini selaku pembeli yang mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal sebagai suatu prestasi.

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a) Adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Ad.a Adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing – masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan atau penipuan.

Ad.b Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yaitu artinya bahwa para pihak telah memenuhi kedewasaan dalam melakukan perbuatan hukum yaitu telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan pernikahan dan tidak ditaruh dibawah pengampuan.

Ad.c Suatu hal tertentu, maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu hal tertentu yang harus diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan setidak – tidaknya harus ditentukan jenisnya.

Ad.d Suatu sebab yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang – undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian syarat sahnya suatu perjanjian, maka jual beli antara para pihak dalam ilustrasi kasus ini telah memenuhi syarat pertama yaitu kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat mengenai bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli dan harganya, sehingga syarat sepakat mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian telah terpenuhi.

Syarat kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Para pihak dalam ilustrasi kasus ini telah dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1330 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata jo Pasal 47 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan telah terpenuhi.

Syarat ketiga adalah suatu hal tertentu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dijadikan obyek adalah bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sulawesi Surabaya, sehingga syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi.

Syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para pihak dalam ilustrasi kasus ini bertentangan dengan undang – undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memenuhi unsur tindak pidana dikarenakan pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini tidak memberikan sertipikat yang diperjanjikan kepada pihak pembeli dalam ilustrasi kasus ini sesuai perjanjian dan pihak penjual dalam ilustrasi kasus ini malah menjual kembali tanah yang diperjanjikan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pembeli dalam ilustrasi kasus.

Uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para pihak dalam ilustrasi kasus yang saya akan telah memenuhi syarat subyektif sahnya suatu perjanjian tetapi tidak memenuhi syarat obyektif sahnya suatu perjanjian dikarenakan tidak terpenuhinya syarat keempat yaitu suatu sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut berakibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para

pihak dalam ilustrasi kasus yang saya angkat batal demi hukum, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dianggap tidak pernah ada ataupun terjadi.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian pada bab – bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Notaris yang terlibat dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, karena :
 - a) Notaris apabila dimintakan pertanggungjawabannya berkaitan dengan akta yang dibuatnya maka dengan tidak terpenuhinya salah satu tahapan proses pembuatan akta notaris yaitu tidak adanya sertipikat hak atas tanah yang diperjanjikan, berakibat akta otentik yang telah diterbitkan oleh Notaris beban pembuktiannya bukan lagi sebagai pembuktian akta otentik melainkan hanya pembuktian sebagai akta dibawah tangan, sehingga Notaris hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap formalitas bentuk akta. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta karena Notaris hanya sebagai pejabat umum yang menuangkan apa yang diinginkan para pihak saja.
 - b) Notaris bukan sebagai pelaku tindak pidana, melainkan hanya pejabat publik yang diberi amanat oleh undang-undang untuk merealisasikan perjanjian para pihak. Dengan demikian yang bertanggung jawab memasukkan keterangan palsu yang diberikan oleh para pihak ke dalam akta otentik sebenarnya adalah para pihak sendiri.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para pihak dalam ilustrasi kasus telah memenuhi syarat subyektif sah nya suatu perjanjian tetapi tidak memenuhi syarat obyektif sah nya suatu perjanjian dikarenakan tidak terpenuhinya syarat keempat yaitu suatu sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam ilustrasi kasus ini berakibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara RS dan TW batal demi hukum, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak pernah ada ataupun terjadi.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka saran yang dikemukakan adalah:

1. Sebaiknya mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang – undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai

perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih memahami dan mengerti hak dan kewajibannya sebelum akta tersebut dibuat.

2. Notaris sebaiknya lebih memahami apa yang menjadi kewajibannya dan menjalankan tugasnya didasarkan pada peraturan perundang – undangan yang berlaku, sehingga terkait akta otentik yang menjadi kewenangannya tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban di kemudian hari yang dapat mengancam pekerjaan sebagai Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, **Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)**, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Badrulzaman, Mariam Darus, **Aneka Hukum Bisnis**, PT Alumni, Bandung, 2005.
- Lamintang, P.A.F, **Delik-delik Khusus (Kejahatan-kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-surat, Alat-alat Pembayaran, Alat-alat Bukti dan Peradilan)**, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Marzuki, Peter Mahmud, **Penelitian Hukum**, Jakarta: Kencana, 2006.
- Muhammad, Abdulkadir, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, **Azas-azas Hukum Perdata**, Sumur, Bandung, 1983.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.
- Sutedi, Adrian, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Tobing, G. H. S. Lumban, **Peraturan Jabatan Notaris**, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Yudara, N. G., **Notaris dan Permasalahannya pokok-pokok Pemikiran di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris serta Akta Notaris menurut Sistem hukum Indonesia**, Media Utama Pressindo, Jakarta, 2003.