



Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kesalahan Mengikuti Prosedur Pembuatan Akta Autentik (Studi Putusan Nomor 250/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt)

Annisa Fujiarti Utami¹

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia

Jl. Prof. Mr Djokosoetono, Pondok Cina, Beji, Depok City, West Java 16424

E-mail: AnnisaFU18@gmail.com¹

Abstract : *This study examines the liability of notaries who are defendants in court for committing the crime of forgery of authentic deeds and the crime of money laundering by dissecting Decision Number 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. This was done intentionally by involving several parties, including other notaries and without the knowledge of interested parties. This study uses a normative juridical approach which includes a statutory approach and a case approach. The results of the study found that the defendant who served as a notary intentionally neglected to carry out procedures in making an authentic deed as if the deed was actually made, such as signing the deed, giving a deed number, and using a stamp. In addition, the defendant did not read out the contents of the deed in front of the parties, where the parties intentionally committed a criminal offense. As a result, notaries are not only responsible for their actions in the criminal realm, but also in the civil and administrative realms. In the criminal case, the defendant was proven to have falsified the authentic deed and committed the crime of money laundering because he received payment for his unlawful actions.*

Keywords: *notary, authentic deed, criminal, deed forgery, money laundering.*

Abstrak : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah dan hak-hak atas tanah lainnya. Kedudukan hukum PPAT tidak hanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga tunduk pada kode etik profesi yang ditetapkan oleh organisasi. Namun, dalam praktiknya, seringkali ditemukan pelanggaran prosedural oleh PPAT yang berujung pada tindak pidana, seperti pemalsuan akta dan pencucian uang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam kasus pidana berdasarkan Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, di mana seorang PPAT didakwa karena lalai mengikuti prosedur pembuatan akta autentik. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, serta mengandalkan data sekunder berupa putusan pengadilan dan literatur hukum. Hasil analisis menunjukkan bahwa kelalaian PPAT dalam memastikan kehadiran para pihak, memverifikasi identitas, dan menyusun serta membacakan akta secara sah telah menyebabkan akta jual beli menjadi batal demi hukum dan menimbulkan konsekuensi pidana. Akibatnya, notaris tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatannya dalam ranah pidana saja, melainkan juga ranah perdata dan administrasi. Dalam kasus pidana, terdakwa terbukti telah memalsukan akta autentik dan melakukan tindak pidana pencucian uang karena menerima pembayaran atas perbuatannya yang melanggar hukum. Penegakan kode etik dan kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi kunci untuk menjamin akurasi dan keabsahan akta autentik serta mencegah penyalahgunaan wewenang oleh pejabat publik.

Kata kunci: Notaris/PPAT, akta autentik, tindak pidana, pemalsuan akta, tanggungjawab hukum.

1. PENDAHULUAN

Sistem bilangan Veda dari India merupakan salah satu warisan matematika kuno yang memiliki nilai historis dan ilmiah yang sangat penting. Sistem ini berasal dari kitab suci Veda yang ditulis dalam bahasa Sanskerta dan telah digunakan selama berabad-abad sebagai metode perhitungan yang efisien. Dalam perspektif sejarah, sistem bilangan Veda berkembang sebagai bagian dari ilmu matematika India kuno yang kemudian memengaruhi berbagai sistem perhitungan di dunia, termasuk metode matematika yang kita kenal saat ini (Diputra & Sudiarta, 2018). Namun, dalam perkembangannya, sistem ini masih belum banyak dikenal di

luar lingkup akademik tertentu, sehingga diperlukan kajian yang lebih mendalam untuk memahami keunggulan dan tantangannya dalam dunia modern.

Notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang 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, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut oleh peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹ Fungsi profesi Notaris adalah memberi kepastian mengenai hukum keperdataan bagi segenap usaha masyarakat. Notaris juga berfungsi membuat perjanjian yang melindungi kepentingan perdata para pihak.²

Profesi notaris berbeda dengan profesi hukum lainnya, dimana setiap wewenang harus memiliki dasar hukumnya. Sebagai pejabat umum, notaris memiliki kedudukannya tersendiri dan kewenangan yang dimilikinya tidak akan pernah diserahkan atau diberikan oleh pejabat-pejabat lainnya. Salah satunya adalah pembuatan akta otentik, yang mana kewenangan tersebut hanya menjadi kewenangan notaris sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan para pejabat lainnya. Maka dari itu, pejabat umum dapat dikatakan sebagai pejabat yang diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta autentik.³

Di sisi lain, terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat menjadi PPAT) yang memiliki tanggung jawab dan kewenangan seperti notaris, seperti halnya yang tidak dapat dimiliki oleh profesi hukum lainnya. Hanya saja, kewenangan PPAT lebih sempit daripada notaris itu sendiri. Melihat kewenangan notaris, Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut dengan UUNJ) beserta perubahannya, notaris berwenang untuk Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan salinan semuanya dan kutipan itu grosse, akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

¹ Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya", No. 1 Vol. 2 Januari 2017, hlm. 148

² Hartanti Sulihandri dkk, Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), hlm. 13.

³ Adjie Habib, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Surabaya: Refika Aditama, 2007), hlm.37

Peraturan Jabatan PPAT, yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998, diaturnya peraturan jabatan PPAT dalam peraturan perundang-undangan tersendiri sedikit menegaskan kedudukan hukum PPAT. Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak hanya tunduk pada norma-norma yang ditetapkan oleh negara, namun mereka juga wajib untuk tunduk pada norma-norma yang ditetapkan oleh organisasi. Norma-norma yang ditetapkan oleh organisasi disebut dengan kode etik. Kode etik PPAT merupakan aturan-aturan yang memuat tentang perbuatan, sikap, kewajiban, akhlak dan budi pekerti anggota perkumpulan PPAT di dalam menjalankan kewajiban sebagai PPAT maupun dalam pergaulan masyarakat. Secara umum wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

- a) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum;
- b) PPAT dalam membuat akta mengenai perbuatan hukum hak atas tanah (antara lain termasuk hak guna usaha dan tanah bekas hak milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan atau membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan; dan
- c) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Apabila produk yang dibuat itu cacat, maka dapat membuat PPAT tersebut dituntut oleh pihak terkait yang merasa dilanggar haknya ataupun dirugikan, selain itu PPAT tersebut dapat menjadi sebagai pelaku, turut tergugat atau tergugat dalam suatu peradilan dan apabila dalam membuat akta terdapat unsur-unsur tindak pidana maka PPAT yang membuat akta tersebut dapat menjadi tersangka, bahwa PPAT tersebut dengan sengaja melakukan pemalsuan akta otentik sebagaimana terdapat dalam Pasal 264 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

Berdasarkan Pasal 1868 jo. 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang terlibat, ahli waris, atau pihak – pihak yang disebutkan dalam akta tersebut. Dalam prosesi tindakan hukum apapun, akta autentik sangat berperan penting bagi setiap hubungan hukum, baik dalam hal pertanahan, perbankan, perkawinan, dan lain-lain. Dalam menjalin hubungan hukum, akta autentik lah yang menentukan hak dan kewajiban para pihak secara jelas dan nyata, sehingga menimbulkan kepastian hukum dan menghindari adanya sengketa di masa yang akan datang.

Fenomena hukum berkaitan dengan pembuatan akta autentik seringkali ditemukan kasus pidana yang berkaitan dengan profesi jabatan PPAT. Keterlibatannya dalam suatu perkara

pidana disebabkan oleh kelalaian PPAT yang biasanya dimanfaatkan oleh para pihak dengan memalsukan dokumen – dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, seperti identitas diri. Tidak dipungkiri bahwa ada pula notaris yang terlibat tindak pidana pada sebuah akta, seperti tindak pidana pemalsuan terhadap akta yang dibuatnya. Apabila adanya pemalsuan surat, maka dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. P.A.F. Lamintang dan C.D. Samosir menerjemahkan Pasal 263 ayat (1) KUHP, dimana berbunyi:

“Barang siapa membuat secara palsu atau memalsukan sepucuk surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, sesuatu perikatan atau sesuatu pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan guna membuktikan sesuatu hal, dengan maksud untuk mempergunakannya atau menyuruh mempergunakannya oleh orang lain, seolah-olah surat itu adalah surat asli dan tidak dipalsukan dan apabila dari pemalsuannya dapat menimbulkan suatu kerugian, maka karena salah telah melakukan pemalsuan surat dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.”⁴

Tidak hanya terbatas pada pemalsuan akta autentik, PPAT sebagai pihak ketiga dari para pihak yang menghadap kepadanya dapat terlibat dalam pencucian uang. Hal ini dikarenakan PPAT menerima uang dari hasil pekerjaan yang bertentangan pada tugas dan wewenangnya. Dengan demikian, perbuatan PPAT tersebut dikategorikan sebagai tindak pidana pencucian uang sebagaimana dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan merujuk pada Pasal 55 dan Pasal 56 KUHP.

Tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT didasarkan pada kelalaian dalam mengikuti prosedur hukum dalam membuat akta autentik. Sedangkan, kelalaian ini seringkali memiliki unsur kesengajaan tanpa melihat konsekuensi hukum yang terjadi.

Dengan demikian tulisan ini, menemukan suatu kasus yang menjadikan PPAT sebagai terdakwa, dimana keterlibatannya menyalahi prosedur dalam pembuatan akta autentik. Dengan demikian, akta autentik menjadi cacat dan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan UUJN. Melalui Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, akan menganalisis tindakan notaris dalam pembuatan akta autentik secara prosedural menurut ketentuan yang berlaku.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana seorang Notaris/PPAT dapat mempertanggungjawabkan tindakannya akibat lalai mengikuti prosedur pembuatan akta autentik, seperti akta jual beli sebagaimana dalam kasus yang terjadi melalui Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.

⁴ P.A.F. Lamintang dan C.D. Samosir, *Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung: Sinar Baru, 1983), hlm. 111.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode studi literatur kritis yang berfokus pada pengkajian sistem bilangan Veda dari sudut pandang sejarah dan ilmiah. Studi literatur kritis adalah metode penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan, menelaah, serta menganalisis berbagai sumber yang relevan secara mendalam. Metode ini bertujuan untuk memahami bagaimana sistem bilangan Veda berkembang dari masa ke masa, bagaimana perannya dalam ilmu pengetahuan, serta bagaimana sistem ini dibandingkan dengan konsep matematika modern.

Metode penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah dengan bentuk penelitian hukum doktrinal, yang melihat dan melakukan pendekatan perundang undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, sedangkan pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan dalam bentuk bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Data tersebut diolah dan dianalisis secara kualitatif, yang hasilnya disajikan dengan cara deskriptif yaitu dengan menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan beserta penyelesaiannya yang berkaitan erat dengan penulisan.

Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt sebagai pijakan normatif. Jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, yang meliputi dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud, laporan, buku harian dan sebagainya.⁵

⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 12.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. HASIL PENELITIAN

Tuan ER (terdakwa) merupakan pihak yang berperkara dalam Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt. Didampingi oleh para kuasa hukumnya, Jaksa Penuntut Umum membacakan dakwaan kumulatif, dimana terdakwa melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tindak pidana pencucian uang. Terdakwa terlibat langsung dalam pembuatan akta autentik dalam hal menandatangani akta jual beli, diberi nomor, dan stempel akta pada 18 September 2019. Draft Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh terdakwa Nyonya F selaku Notaris (pada kasus yang lain) dan terdakwa menandatangani akta yang telah diberi nomor 1170/2019 dimana seolah-olah terjadi transaksi jual beli properti antara Nyonya CIM (penjual) dan Tuan E (pembeli). Terdakwa juga menerima pembayaran sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dari Nyonya SAK sebagai imbalan atas jasa pembuatan akta tersebut.

Sebelumnya, terdakwa juga terlibat dalam pembuatan akta jual beli pada tahun 2018, yaitu Akta Jual Beli Nomor 911/2018 pada tanggal 17 Agustus 2018 dan Akta Jual Beli Nomor 1237/2018 pada tanggal 3 Oktober 2018. Sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta autentik, terdakwa menerima pembayaran sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta). Pengalihan sertifikat tersebut telah dimanipulasi oleh Nyonya RK dengan dikonsepskan oleh terdakwa Notaris F pada 2018 yang memuat Ny. CIM memberikan kuasa kepada Nyonya RK.

Keterlibatan terdakwa dimulai pada saat saksi Nyonya SAK mengingat terdakwa bekerja sebagai notaris/PPAT yang berkedudukan di Kalideres, Jakarta Barat. Saksi kemudian bersama terdakwa berinisial Nyonya RK mendatangi kantor terdakwa untuk membicarakan pembuatan akta jual beli terkait Sertifikat Hak Milik No.715/Kelapa Dua. Dalam pertemuan pertama, karena dokumen-dokumen pendukung belum lengkap, sertifikat tersebut dibawa kembali oleh terdakwa Nyonya RK dan saksi Nyonya SAK. Keterangan ini dibenarkan oleh Tuan HA yang merupakan karyawan terdakwa.

Pada proses pengalihan, terdakwa meminta bantuan kepada saksi Nyonya SAK untuk membuat draft akta jual beli antara Nyonya CIM sebagai penjual dan terdakwa Tuan E sebagai pembeli. Pada pertemuan kedua, saksi Nyonya SAK dan terdakwa Nyonya RK kembali mendatangi kantor terdakwa dengan membawa draft akta jual beli beserta dokumen-dokumen yang diperlukan. Setelah draf tersebut dibaca oleh terdakwa, draf tersebut dikembalikan kepada Nyonya RK untuk dimintakan tanda tangan dari pihak-pihak yang terlibat. Di pertemuan ketiga, hanya saksi Nyonya SAK yang datang ke kantor terdakwa untuk menyerahkan draf akta jual beli yang sudah ditandatangani oleh Nyonya CIM sebagai penjual dan Tuan E sebagai

pembeli. Selain itu, nomor akta jual beli 1170/2019 tertanggal 18 September 2019 juga sudah tercantum, dan saksi Nyonya SAK serta Tuan HA telah menandatangani sebagai saksi. Sehingga, terdakwa hanya tinggal menandatangani akta tersebut tanpa kehadiran para pihak.

Dalam hal ini, dapat ditemukan bahwa proses pembuatan akta jual beli ini tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya dan tanpa kehadiran serta tanda tangan yang sah dari almarhumah Nyonya CIM sendiri. Selain itu, terdakwa tetap menerima imbalan jasa sebesar Rp.2.500.000,- untuk pembuatan akta jual beli Nomor 1170/2019 tertanggal 18 September 2019.

Dalam kasus tersebut, fakta persidangan menerangkan bahwa terdakwa mengetahui dan mengakui bahwa tindakan tersebut telah bertentangan dengan prosedur hukum yang berlaku. Terdakwa mengakui telah lalai dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai notaris, sehingga perbuatannya dinyatakan sebagai tindak pidana pemalsuan surat yang menjadi dasar ia dijadikan terdakwa di persidangan. Maka dari itu, terdakwa didakwa oleh Jaksa Penuntut Umum dengan dakwaan subsidiaritas kumulatif. Dakwaan pertama adalah pelanggaran Pasal 264 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP terkait pemalsuan surat autentik. Dakwaan kedua adalah pelanggaran Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, juga terkait dengan pemalsuan surat. Selain itu, terdakwa juga didakwa melanggar Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 Jo Pasal 56 ayat (1) KUHP.

2. PEMBAHASAN

Membedah analisis suatu kasus, maka patut diperhatikan bagaimana hakim mempertimbangkan suatu perkara yang dihadapi terdakwa dari sisi normatif. Karena terdakwa didakwa dengan dakwaan subsidiaritas kumulatif, yaitu tindak pidana pemalsuan surat autentik dan tindak pidana pencucian uang, maka perlu dikaji pertimbangan hakim dengan relevansinya pada perbuatan notaris.

Berdasarkan dari keterangan saksi, keterangan terdakwa, dan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan, terdakwa mengaku mengambil keuntungan dari situasi dengan menerima permintaan dari terdakwa Faridah untuk menandatangani draft akta jual beli, diberi nomor, dan mengesahkan dengan stempel tanpa kehadiran para pihak yang menandatangani. Hal ini menunjukkan bahwa terdakwa telah memiliki niat dan sengaja dalam melakukan perbuatan tersebut. Didasarkan pada adanya kerjasama antara para pihak, seperti Nyonya RK, Tuan E, Nyonya SAK, Nyonya F, dan terdakwa, dalam memalsukan akta autentik dari Ny. CIM dan ahli warisnya. Hal ini dibuktikan dengan keterangan ahli waris yang menyatakan bahwa almarhumah Ny. CIM tidak pernah menjual tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat

Hak Milik No.715/Kelapa Dua. Selain itu, almarhumah Nyonya CIM tidak pernah menandatangani akta jual beli Nomor 1170/2019 tertanggal 18 September 2019. Akibat hukumnya adalah akta jual beli yang telah dibuat adalah palsu dan prosedur yang dilakukan oleh terdakwa adalah cacat dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagaimana yang diketahui, merujuk pada UUJN, terdapat prosedur pembuatan akta yang harus dilakukan oleh notaris. Pertama, notaris harus memeriksa identitas para pihak yang menghadap. Hal ini dilakukan agar memastikan bahwa para pihak yang menghadap adalah pihak yang berkepentingan untuk melakukan hubungan hukum yang akan dicatat dalam akta autentik. Pemeriksaan identitas dapat berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat kuasa apabila diwakilkan, atau dokumen lain yang diperlukan. Kelalaian terdakwa dalam kasus ini adalah tidak memeriksa identitas para pihak sebagaimana yang dituangkan dalam akta. Ketidakhadiran Ny. CIM dan diwakili melalui kuasa yang telah dipalsukan menjadi suatu hal yang patut diwaspadai.

Kedua, notaris wajib memeriksa keabsahan dokumen yang diajukan oleh para pihak. Dalam kasus ini, ditemukan barang bukti surat kuasa pengalihan sertifikat dari Ny. CIM dan ahli warisnya kepada Ny. RK dengan tanda tangan palsu. Hal ini diperkuat dengan keterangan saksi dari ahli waris yang bersangkutan yang menerangkan bahwa tidak pernah mengetahui adanya surat kuasa tersebut dan melakukan penjualan terhadap objek yang dimiliki orang tuanya. Hal tersebut dapat dikatakan bahwa dokumen pendukung telah bersifat cacat hukum.

Ketiga, penyusunan draft akta. Bagian penting dalam menyusun draft akta adalah judul akta, tanggal dan tempat pembuatan akta, identitas lengkap para pihak, isi akta, saksi yang terlibat, dan tanda tangan para pihak dan notaris. Akta Jual Beli dalam kasus ini dikonsepsikan oleh terdakwa Ny. F, kemudian meminta Saksi Ny. SAK untuk terdakwa menandatangani akta tersebut. Semestinya, pembuatan akta tersebut dilakukan dengan sepengetahuan para pihak, terutama Ny. CIM selaku pemilik aset.

Keempat, pembacaan akta dihadapan para pihak. Prosedur ini sangat penting bagi seluruh pihak yang bersangkutan, dimana pembacaan akta bertujuan untuk memastikan para pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari akta tersebut dan menghindari kesalahpahaman apabila terjadi suatu masalah di kemudian hari. Dengan adanya pembacaan akta oleh notaris, para pihak dapat berkesempatan untuk mengoreksi isi akta apabila terdapat kekeliruan. Pada kasus di atas, terdakwa dengan sengaja membacakan akta tanpa para pihak yang tertera di akta.

Kelima, penandatanganan akta oleh para pihak dan notaris. Ini langkah terakhir dalam pembuatan akta yang melibatkan para pihak, dimana akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, notaris, dan/atau saksi jika diperlukan.

Keenam, menyimpan minuta akta oleh notaris. Minuta akta adalah naskah asli akta autentik yang harus disimpan oleh notaris sebagai arsip. Notaris memiliki kewajiban untuk menyimpan minuta akta sesuai ketentuan yang berlaku. Salinan akta dapat diberikan kepada para pihak dalam bentuk grosse akta, salinan, atau kutipan akta, tergantung pada kebutuhan hukum masing-masing pihak.

Dari prosedur tersebut, apabila merujuk pada Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, terdakwa telah lalai dalam menjalankan prosedur pembuatan akta, seperti tidak memeriksa identitas para pihak yang menghadap, tidak membacakan akta dihadapan para pihak, ketiadaan salah satu pihak yang berkepentingan, dan menandatangani akta tanpa sepengetahuan para pihak. Dari pertimbangan hakim, apa yang ditulis dalam tulisan analisis ini memberikan penegasan atau pandangan yang sama bahwa setuju dengan alasan-alasan yang dikemukakan Majelis Hakim dan terdakwa mengakui kelalaiannya. Majelis Hakim mempertimbangkan,

“Terdakwa telah mengetahui dan sepenuhnya memahami bahwa pembuatan draft Akta Jual Beli tidak boleh dikerjakan oleh pihak lain selain dirinya. Hal ini disebabkan karena pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli merupakan tugas dan tanggung jawab penuh dari seorang Notaris/PPAT yang ditunjuk, yang dalam hal ini adalah terdakwa Dr. Erwin Riduan sendiri. Pihak penjual dan pembeli juga wajib hadir di hadapan Notaris/PPAT tersebut untuk menandatangani akta jual beli secara langsung. Namun, terdakwa telah lalai dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab ini, sehingga perbuatannya dinyatakan sebagai tindak pidana pemalsuan akta autentik yang dilakukan secara bersama-sama.”

Pemalsuan akta autentik sama halnya seperti pemalsuan surat, dimana termasuk dalam tindak pidana kejahatan. Sesuai dengan dakwaan JPU, terdakwa didakwa dengan Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) yang sama-sama dijunctokan dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP. Menurut terjemahan BPHN, Pasal 264 ayat (1) KUHP mengancam pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun terhadap pemalsuan surat yang dilakukan di dalam akta autentik. Pengertian akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata:

“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Akta autentik biasanya yaitu Akta Notaris, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Kelahiran dan akta-akta lainnya yang diterbitkan instansi Catatan Sipil dan Kependudukan, putusan pengadilan, dan sebagainya.

Selain itu, terdakwa juga didakwa pasal Tindak Pidana Pencucian Uang karena terdakwa menerima pembayaran sebesar Rp2.500.000,- sebagai imbalan dalam pembuatan akta. Uang yang didapatkan terdakwa berasal dari hasil kejahatan, sehingga penerimaan tersebut masuk dalam kategori tindak pidana pencucian uang. Fakta ini didukung oleh bukti-bukti dan

keterangan saksi di persidangan, yang menguatkan bahwa terdakwa secara sadar dan sengaja terlibat dalam aktivitas yang melanggar hukum.

Terdakwa harus bertanggung jawab atas perbuatannya yang telah melanggar hukum dalam pembuatan akta autentik, baik pemalsuan akta maupun pencucian uang. Terdakwa tidak hanya mempertanggungjawabkan dalam hal ranah pidana saja, melainkan juga ranah administrasi dan perdata karena jabatannya sebagai Notaris/PPAT, sebagaimana dalam UUJN dan Kode Etik.

Dalam ranah pidana, terdakwa telah dijatuhi pidana penjara dua tahun dan denda sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Apabila denda tersebut tidak dapat dibayarkan, maka diganti dengan pidana kurungan selama satu bulan karena terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik dan tindak pidana pencucian uang. Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menutup kemungkinan untuk dapat dikenai tanggung jawab secara pidana. Setiap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT, Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT hanya memberikan sanksi berupa sanksi perdata dan sanksi administratif. Notaris/PPAT hanya dapat bertanggung jawab secara pidana dalam perbuatannya apabila ada pihak yang merasa dirugikan, atau pihak yang bersangkutan dengan akta tersebut mengadukan perbuatan Notaris/PPAT ke polisi atau penegak hukum lainnya.

Dalam ranah administrasi, sebagaimana dalam UUJN, notaris yang melanggar ketentuan UUJN dalam menjalankan tugas dan wewenangnya dikenakan sanksi sebagai berikut:

- 1) Peringatan Tertulis: Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran ringan dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis. Ini merupakan langkah awal dalam penegakan disiplin terhadap Notaris/PPAT yang tidak menjalankan tugasnya dengan baik.
- 2) Pemberhentian Sementara: Notaris/PPAT dapat diberhentikan sementara dari jabatannya. Ini biasanya berlaku untuk pelanggaran yang lebih serius, tetapi tidak merugikan para pihak.
- 3) Pemberhentian dengan Hormat: sanksi ini dijatuhkan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran sangat berat, di mana Notaris/PPAT masih dianggap layak untuk diangkat kembali setelah masa pemberhentian berakhir.
- 4) Pemberhentian dengan Tidak Hormat: Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran sangat berat dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Ini adalah sanksi terberat dalam ranah administratif.

Dalam ranah perdata, ketentuan sanksi yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal

demikian hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris/PPAT. Jadi ketentuan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris ini adalah menunjukkan bahwa secara formil Notaris/PPAT bertanggung jawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat hukum sehingga akta tersebut merugikan pihak yang berkaitan dan yang berkepentingan maka Notaris/PPAT dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas materi isi akta kecuali terdapat kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan akta tersebut. Jika para pihak memberikan informasi palsu dan Notaris/PPAT tidak memverifikasi dengan baik, tanggung jawab lebih banyak jatuh kepada para pihak. Namun, jika kesalahan berasal dari tindakan Notaris/PPAT sendiri, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban.

Dalam studi kasus di atas, produk akta autentik yang menjadi permasalahan adalah akta jual beli yang dibuat dan dilegalisasi oleh Terdakwa. Melihat hal tersebut, akibat penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT, akta autentik menimbulkan masalah atau sengketa karena menemukan cacat hukum terhadap tata cara pembuatan akta secara formil maupun materiil.

Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut, Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, yaitu:” *“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”* Adapun pemalsuan akta autentik tersebut dikategorikan sebagai salah satu tindak pidana, sehingga terdapat pengaturannya dalam Pasal 264 ayat (1) dan (2).

Dengan adanya contoh tersebut, PPAT sudah seharusnya mempertanggungjawabkan terhadap pekerjaannya dalam membuat akta autentik dan membutuhkan dedikasi yang tinggi. Hal ini dikarenakan setiap akta yang dibuatnya merupakan surat yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya. Pada surat-surat tersebut mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat biasa atau surat surat lainnya. Segala konsekuensi yang terjadi, seorang PPAT dimungkinkan dikenakan sanksi administratif yaitu pemberhentian dengan tidak hormat oleh pihak yang berwenang untuk mengadili dan menjatuhkan sanksi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Notaris/PPAT memiliki kedudukan hukum yang strategis dalam menjamin kepastian hukum atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Jabatan ini diatur secara khusus melalui PP Nomor 37 Tahun 1998 dan tunduk tidak hanya pada hukum positif, tetapi juga pada kode etik profesi. Namun, tanggung jawab profesi ini memiliki risiko hukum yang tinggi apabila prosedur pembuatan akta autentik dilanggar. Kasus dalam Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt menunjukkan kelalaian notaris/PPAT dalam menjalankan prosedur formal, antara lain tidak memverifikasi identitas para pihak, tidak menghadirkan pihak dalam pembacaan akta, serta menandatangani dan mengesahkan akta tanpa kehadiran dan tanda tangan sah dari pihak-pihak terkait. Hal ini menyebabkan akta jual beli tersebut batal demi hukum dan menimbulkan konsekuensi pidana berupa dakwaan pemalsuan surat dan pencucian uang, sebagaimana diatur dalam Pasal 263 dan 264 KUHP serta UU Tindak Pidana Pencucian Uang. Dalam hal ini mempertegas pentingnya aspek prosedural dalam pembuatan akta autentik dan perlunya integritas serta kehati-hatian dalam menjalankan fungsi sebagai PPAT/Notaris. Kesalahan prosedural yang dilakukan secara sadar dapat bertransformasi menjadi delik pidana, menunjukkan bahwa jabatan PPAT bukan hanya jabatan administratif, tetapi juga mengandung beban tanggung jawab etik dan yuridis yang berat. Hal inilah yang menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap Notaris/PPAT dan menurunkan harkat martabat profesi Notaris/PPAT. Maka dari itu, dalam menjalankan tugasnya, Notaris/PPAT harus mematuhi prinsip kehati-hatian dan etika profesional.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Tentang Peraturan Jabatan Notaris UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No. 117, TLN No. 4432, sebagaimana diubah terakhir oleh UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijke Wetboek], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio.
- Adjie, Habib. 2007. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris). Surabaya: PT Refika Aditama.
- Hartanti Sulihandri dkk, Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris. Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.
- Afifah, Kunni. 2017. Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya” Vol. 2 No. 1.
- Ariyanto, Teguh. Sudarto. 2024. Pertanggungjawaban Pidana Notaris dalam Tindak Pidana Membantu Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu Kedalam Akta Autentik. Artikel Jurnal. IBLAM Law Review Volume 4, Nomor 3.
- Lamatenggo, Christellia G.N., dkk. 2021. Kajian Yuridis Pemalsuan Surat Sederhana (Pasal 263 KUHP) dalam Kaitannya dengan Pemalsuan Akta Autentik (Pasal 264 ayat (1) Ke 1 KUHP). Artikel Jurnal. Lex Crimen Vol. X No. 1.