

### BAB III

## BENTUK TANGGUNG GUGAT NOTARIS KEPADA PARA PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

### 3.1 Konsep Tanggung Jawab dan Tanggung gugat

Konsep tanggung jawab menurut kamus besar bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai keadaan menanggung segala sesuatu yang terjadi dan bilamana disengketakan tanggung jawab menurut Abdul Ghofur Anshori, apabila di hubungan dengan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) berwenang membuat akta otentik sebagaimana ditentukan dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan wewenangnya dalam membuat akta, menurut Abdul Ghofur Ansori ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.<sup>45</sup>

Perihal istilah tanggung gugat merupakan perwujudan dari pasal 1367 B.W Tanggung gugat menurut Moegni Djojodirjo memberikan penjelasan mengenai tanggung gugat sebagai berikut:

“Pengertian istilah tanggung gugat untuk melukiskan adanya aansprakelijk adalah untuk lebih mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seorang pelaku perbuatan melanggar hukum, maka si pelaku harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawaban tersebut si pelaku tersebut pelaku harus

---

<sup>45</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga kenotariatan Indonesia perprektif hukum dan etika hukum*, UII press, Yogyakarta 2010

mempertanggung jawabkan perbuatannya yang diajukan dihadapan pengadilan oleh penderita terhadap si pelaku”.<sup>46</sup>

Apabila memperhatikan pengertian tanggung gugat yang disampaikan oleh Moegni Djojodirjo diatas dapat dijelaskan bahwa tanggung gugat adalah suatu keadaan wajib menanggung kerugian yang terjadi dan disengketakan, mengenai pihak yang bertanggung gugat ini adalah pelaku yang melakukan perbuatan, yang karena perbuatannya menimbulkan kerugian pada orang lain. Tanggung gugat melukiskan adanya *aan-sprakelijk* merupakan suatu bentuk ganti rugi didasarkan atas kesalahan.

Sehubungan dengan tanggung gugat ini, menurut Moegni Djojodirjo termasuk untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melanggar hukum oleh orang lain, yang berarti bahwa tidak selaku pelaku perbuatan yang dapat dimintakan pertanggung gugat, melainkan dapat juga orang lain, meskipun orang tersebut bukan sebagai pihak-pihak yang benar-benar melakukan perbuatan melanggar hukum.

Hal diatas berarti bahwa konsep tanggung jawab didasarkan atas kesalahan pelaku yang melakukan perbuatan, orang yang melakukan kesalahan harus bertanggung jawab atas kesalahannya, namun dapat saja jika timbul kerugian dibebankan kepada orang lain untuk menggantikannya, Sedangkan konsep tanggung gugat didasarkan atas ganti kerugian yang timbul disengketakan oleh pihak-pihak sehingga konsep tanggung gugat masuk dalam ruang lingkup keperdataan mengenai guggatan ganti kerugian.

---

<sup>46</sup> Moegni Djojodirjo, *perbuatan melawan hukum*, pradnya Paramita, jakarta, 1982, hlm 113.

### **3.2 Tanggung Jawab Notaris**

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan oleh Nico menjadi 4 poin yaitu:

- 1) Tanggung jawab Notaris secara perdata
- 2) Tanggung jawab Notaris secara pidana
- 3) Tanggung jawab Notaris secara undang-Undang Jabatan Notaris
- 4) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya

berdasarkan kode etik Notaris

#### **3.2.1 Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata**

Konstruksi secara yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum. Konstruksi yuridis mengenai perbuatan melawan hukum ini memang memiliki jangkauan yang begitu luas sehingga memungkinkan untuk menjangkau perbuatan apapun asalkan merugikan pihak lain dan kerugian tersebut memiliki hubungan kualitas dengan perbuatan apapun tersebut. Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif.

Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif kecuali itu perbuatan melawan hukum juga dapat bersifat pasif, pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau dengan tidak melakukan suatu perbuatan tertentu yang

merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian, Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.<sup>47</sup> Dikaitkan dengan Notaris yang membuat PPJB didasarkan atas surat kuasa yang bermasalah dimana Notaris didatangi oleh penerima kuasa menjual dan seorang pembeli tanah beserta bangunan melalui PPJB, tujuan kedua penghadap yaitu untuk melakukan transaksi pengikatan jual beli atas sebidang tanah kavling yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah, terhadap akta yang dibuatnya tersebut dimungkinkan timbulnya suatu perbuatan melanggar hukum apabila ternyata merugikan pihak lain.

Notaris membuat akta PPJB didasarkan atas surat kuasa menjual dari pengembang kepada karyawan pengembang, Notaris dalam membuat akta PPJB tidak terlebih dahulu memeriksa legalitas dari surat kuasa tersebut dan tidak menghubungi pengembang mengenai legalitas penandatanganan surat kuasa apakah penandatanganan masih menjabat sebagai direksi yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum dengan memberikan kuasa tersebut. Notaris yang tidak melakukan pemeriksaan atas legalitas akta kuasa menjual tersebut dapat dikatakan bahwa Notaris membuat akta PPJB tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta otentik. Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Notaris tersebut yakni melanggar prosedur pembuatan akta otentik<sup>48</sup> yaitu tidak mengenal pihak pemberi surat kuasa sebagai penghadap sehingga tidak mencermati keinginan atau para pihak tersebut (tanya jawab), tidak memeriksa

---

<sup>47</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Op Cit*, Hlm 35.

<sup>48</sup> Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran Pendapat Tentang Kenotariatan*, Citra Abadi Bhakti, Bandung, 2013, Hlm 131.

bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut, tidak dapat memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut, tidak memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta, tidak melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Kewajiban dalam pelaksanaan tugas yang lain yaitu kewajiban sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) UUDN bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, sepihak, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris yang membuat akta PPJB tanpa memperhatikan prosedur pembuatan akta otentik, melainkan hanya mengenal dengan baik pihak penghadap (penerima kuasa) yang berarti dalam membuat akta tidak mandiri dan berpihak, karena dipengaruhi oleh penghadap sebagai kenalan baik dan tidak berpihak kepada orang yang dalam akta kuasa bertindak sebagai pemberi kuasa.

Notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur membuat akta otentik dengan menuliskan kepala akta dan akhir akta dengan menyebut dirinya sebagai Notaris, namun penghadap dalam hal ini direktur utama pengembang yang di dalam akta pemberian kuasa tidak pernah dihadirkan untuk membenarkan pembacaan akta dan penandatanganan akta, maka akta tersebut adalah palsu atau memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta sebagaimana yang diketahuinya, dan karena perbuatannya tersebut merugikan para penghadap,

maka dapat digugat ganti kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum terdiri dari dua kata yaitu perbuatan dan melawan hukum, Menurut Ridwan Syahrani perbuatan melawan hukum yaitu “berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap hati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain”.<sup>49</sup> Berbuat atau tidak yang berarti bahwa perbuatan melawan hukum tersebut baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja melakukan perbuatan melanggar hukum baik tertulis maupun tidak tertulis. Notaris dalam menjalankan wewenangnya membuat akta otentik harus tunduk dan patuh pada UUJN, sehingga jika dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak jujur dan berpihak, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu melanggar UUJN.

Setyawan menggolongkan pelaku perbuatan melawan hukum apabila:

1. Melanggar hak orang lain atau;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau;
3. Bertentangan dengan kesusilaan, atau;
4. Bertentangan dengan keputusan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup>Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung 1989, Hlm 278

<sup>50</sup>Setyawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta 1999, Hlm 82

Tindakan Notaris tersebut dikatakan telah bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, maksudnya melanggar kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Notaris dalam membuat akta otentik harus tunduk pada aturan-aturan dalam UUJN, dan jika Notaris membuat akta PPJB ternyata tidak mengenal pembuatan akta dan penandatanganan akta PPJB tersebut tanpa diberikan penjelasan maksud dan tujuan penandatanganan tersebut, maka dapat dikatakan melanggar kewajiban Notaris selaku pihak pembuat akta otentik..

Perbuatan melawan hukum yaitu melanggar hak seseorang jika dikaitkan dengan profesi Notaris maka Notaris dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang merugikan salah satu atau kedua belah pihak atau para pihak yang menghadap kepadanya di dalam perbuatan suatu akta dan hal-hal tersebut benar-benar dapat diketahui bahwa perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan hukum maka Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban berdasarkan konstruksi perbuatan melawan hukum.

Termasuk dalam perbuatan melawan hukum apabila Notaris yang memiliki tugas memberikan pelayanan kepada masyarakat atau orang yang membutuhkan jasanya dalam pengesahan atau pembuatan suatu akta, kemudian di dalam akta tersebut terdapat klausula yang bertentangan dengan hukum sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain sedangkan para pihak penghadap sama sekali tidak mengetahuinya, maka dengan sikap pasif dan diam itu Notaris yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan melalui perbuatan melawan hukum.

Hal ini dapat terjadi dikarenakan Notaris memiliki pengetahuan yang kurang (*onvoldoendekelnis*); pengalaman yang kurang (*onvoldoende kering*); dan/atau memiliki pengetahuan yang kurang (*onvoldoende inzicht*);<sup>51</sup>

Meskipun dengan demikian sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Martokusumo bahwa mengingat Notaris pada dasarnya hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil isinya, maka tidaklah tepat jika hakim membatalkan atau menyalahkan Notaris tersebut dan menyatakan Notaris telah melakukan melanggar perbuatan hukum. Notaris mungkin dapat berbuat salah mengenai isi akta karena informasi yang salah (sengaja atau tidak) dari para pihak. Kiranya kesalahan demikian ini tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris karena isi akta itu telah dikonfirmasi kepada para pihak oleh Notaris. Pendapat Sudikno Martokusumo tersebut sejalan dengan rumusan penjelasan umum UUJN yang menyatakan bahwa akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris, namun Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya bertentangan

---

<sup>51</sup> Abdul Ghofur Anshori, Op Cit

dengan kepatutan yang berlaku pada lalu lintas masyarakat terhadap diri atau orang lain. Dianggap bertentangan dengan kepatutan apabila:

1. Perbuatan yang sangat merugikan orang lain dan kepentingan yang layak;
2. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, dimana menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan.<sup>52</sup>

Notaris yang membuat akta PPJB didasarkan atas kuasa yang dipalsukan tandatangannya, sebagai suatu perbuatan yang sangat merugikan orang lain dan kepentingan yang layak dalam hal ini pembeli dan direktur pengembang sebagai pengembang yang namanya tertera sebagai pemberi kuasa. Ganti kerugian dikenal dalam B.W yakni terjadi karena adanya ingkar janji atau wanprestasi dan karena adanya perbuatan melawan hukum, gugatan ganti rugi yang terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum, ditentukan dalam pasal 1365 B.W., yang menentukan “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut “apabila memperhatikan ketentuan pasal 1365 B.W didalamnya terkandung atas unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan melanggar hukum (*onreghmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup>Setyawan, Op Cit, hlm 83.

<sup>53</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung Hlm 142

Unsur harus ada perbuatan melawan hukum. Notaris membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ketika menjalankan aktivitasnya sebagai Notaris, misalnya akta kuasa yang dijadikan dasar oleh Notaris dalam membuat akta PPJB atau memasukkan keterangan dan lain sebagainya, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan yang tidak patut untuk dilakukannya. Melakukan perbuatan yang tidak patut untuk dilakukan dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga unsur harus ada perbuatan melawan hukum telah terpenuhi.

Unsur harus ada kesalahan, perihal kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang dapat ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hati pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Ridwan Syahrani sebagai berikut “tidak membedakan kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati”.<sup>54</sup> Notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur seharusnya mengetahui bahwa dirinya tidak akan membuat akta PPJB tanpa terlebih dahulu mengetahui kebenaran dari akta kuasa, namun Notaris tetap membuat akta PPJB yang berarti perbuatannya tersebut dilakukan dengan sengaja, hal ini mendapati bahwa adanya unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

Unsur harus ada kerugian, menurut Ridwan Syahrani, perihal kerugian dalam perbuatan melawan hukum “dapat kerugian berupa materiil dan in

---

<sup>54</sup>Ridwan Syahrani, Op Cit, hlm 279.

materiil”.<sup>55</sup> Kerugian dalam bentuk materiil yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil yaitu jumlahnya tidak dapat dihitung, misal nama baiknya tercemar mengakibatkan Kematian, Notaris yang membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur tersebut dan dalam menjalankan aktivitasnya sebagai Notaris yang mengakibatkan orang lain menderita kerugian dalam hal pembeli dan Direktur pengembang selakku pengembang maka unsur yang menimbulkan adanya kerugian telah terpenuhi.

Adanya hubungan kausal atau sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Riduan Syahrani yang mengutip teori Van Kries sebagai berikut “suatu hal baru dapat dinamakan sebab dari suatu akibat, apabila menurut keterangan masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu”.<sup>56</sup> Hal ini berarti bahwa jika terdapat suatu sebab tetapi sebab tersebut tidak menimbulkan suatu kerugian, atau timbul suatu kerugian namun bukan disebabkan oleh pelaku, maka tidak dapat dikatakan adanya suatu hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Notaris membuat akta PPJB didasarkan atas surat kuasa bermasalah mengakibatkan pembeli dan direktur pengembang menderita kerugian hal ini berarti harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul telah terpenuhi.

Apabila memperhatikan uraian diatas bahwa gugat ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang

---

<sup>55</sup>*Ibid*, hlm 280.

<sup>56</sup>Riduan Syahrani, Op Cit, hlm 281.

memenuhi keseluruhan unsur pasal 1365 B.W mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, menurut pasal 1865 B.W menentukan “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukkan peristiwa tersebut”. Hal ini berarti bahwa dalam perbuatan melawan hukum, yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum adalah pihak yang haknya dilanggar yang harus membuktikan bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain. Oleh karenanya jika pihak yang merasa haknya dirugikan, namun tidak dapat membuktikan adanya pelanggaran hak karena salah satu unsur tidak terpenuhi, maka gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum tidak akan berhasil.

Memperhatikan uraian diatas dapat dijelaskan bahwa Notaris dapat dimintakan pertanggung gugat berupa ganti kerugian yang diderita oleh pembeli dan direktur pengembang atas dasar melakukan perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang memenuhi unsur keseluruhan pasal 1365 B.W Notaris dapat dikatakan telah melanggar perbuatan melawan hukum karena melakukan perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat yakni membuat akta tidak sesuai dengan bentuk dan sifat akta dan membuat akta tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta diantaranya tidak dilakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris, tidak menanyakan keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab) dan seterusnya, sehingga akta yang dibuat Notaris tidak sesuai dengan keinginan atau

kehendak para pihak, sehingga para pihak merasa dirugikan dan bertindak tidak jujur dan berpihak kepada salah satu.

### **3.2.2 Bentuk Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana**

Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Tentu pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.

Membuat akta palsu merupakan tindak pidana yang dapat diancam sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 263 ayat (1) KUHP bahwa barang siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada suatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya adalah benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Ketentuan pasal 263 KUHP diawali dengan kata “barang siapa” yang ditujukan kepada pihak yang memalsukan surat tersebut dalam hal ini Notaris. Mengenai yang dimaksud dengan surat dijelaskan sebagai berikut “yang diartikan dengan surat dalam bab ini ialah segala surat baik ditulis dengan tangan, dicetak maupun ditulis memakai mesin tik dan lain-lainnya”.

Surat yang dipalsu itu harus suatu surat yang :

1. Dapat menerbitkan suatu hak (misalnya:ijazah, karcis tanda masuk, surat andil dan lain-lain)
2. Dapat menerbitkan suatu perjanjian(misalnya:surat perjanjian hutang piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa dan sebagainya)
3. Dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang;
4. Suatu surat yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya:surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi dan masih banyak lagi).

Perbuatan yang diancam hukuman di sini ialah “membuat surat palsu” atau “memalsukan surat”, membuat surat palsu sama dengan membuat isinya bukan semestinya (tidak benar) atau membuat surat sedemikian rupa, sehingga menunjukkan surat itu tidak benar. “memalsukan surat” sama dengan mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya lai dari isi yang asli sehingga surat itu menjadi lain daripada yang asli. Adapun cara bermacam-macam, tidak senantiasa perlu bahwa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dilakukan dengan cara mengurangi, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu. Memalsu tanda tangan masuk pengertian memalsu surat dalam pasal ini, dimana akta PPJB tanda tangan direktur pengembang selaku direktur utama pengembang dipalsu oleh penerima kuasa. Notaris yang membuat akta PPJB didasarkan atas kuasa penjual palsu, yang berarti bahwa mengisi akta PPJB berdasarkan atas keterangan palsu dalam arti tidak sesuai dengan yang ada pada akta PPJB.

Berdasarkan uraian sebagaimana diatas dapat dijelaskan bahwa Notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur dengan cara membuat akta PPJB didasarkan atas surat kuasa bermasalah dimana hal tersebut dibuat oleh Notaris, maka Notaris yang telah membuat akta yang tidak sesuai prosedur maka yang dipidana sebagai tindak pidana membuat surat palsu adalah Notaris yang bersangkutan, supaya dapat dihukum menurut pasal 263 KUHP, maka pada waktu memalsukan surat tersebut harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah keterangan dalam surat tersebut adalah asli. Dalam hal ini Notaris tidak memalsu akta PPJB namun dasar terbitnya akta PPJB adalah surat kuasa bermasalah, pihak yang dapat dihukum menurut pasal ini tidak saja memalsukan surat (ayat 1), tetapi juga sengaja mempergunakan surat palsu (ayat 2), “sengaja” maksudnya bahwa orang yang menggunakan harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum, sudah dianggap sebagai mempergunakan ialah misal : menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu ditempat dimana surat itu ditempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan. Dalam hal surat palsu inipun harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Penggunaannya itu harus dapat mendatangkan kerugian, kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup, yang diartikan sebagai “kerugian” di sini tidak

saja hanya meliputi kerugian materiil akan tetapi juga kerugian dilapangan kemasyarakatan, kesusilaan, kehormatan dan sebagainya. Berkaitan dengan pertanggung jawaban Notaris sebagai pejabat umum maka sesungguhnya Notaris bila melakukan tindak pidana dapat dikenakan tuntutan pidana berdasarkan pasal-pasal yang berhubungan dengan pemalsuan surat maupun pasal-pasal lain yang berkaitan dengan tugas jabatannya sebagai Notaris. Konsekuensi atas berlakunya pasal dalam KUHP ini adalah Notaris dapat dikenai pidana juga dapat dijatuhi dengan hukuman pidana tidak sekedar sanksi yang telah diterangkan dalam UUDN.

Dalam hal ini pasal 266 ayat (1) KUHP mengatur bahwa barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun. Adapun pasal 266 ayat (2) KUHP menyatakan diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian berkaitan dengan pasal 266 KUHP ini maka Notaris secara materiil tidak dapat dituduh sebagai pihak yang turut serta atas terjadinya suatu tindak pidana kebenaran materiil atas suatu akta pada dasarnya merupakan tanggung jawab Notaris yang bersangkutan. Bila hendak menerapkan pasal 266 KUHP maka semestinya terdapat keterkaitan

antara materi akta dengan Notaris yang bersangkutan, oleh karenanya secara terotitis dapat dikatakan bahwa Notaris dapat terlepas dari tuntutan pidana kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

### **3.2.3 Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris**

Kebutuhan akan jasa Notaris dalam masyarakat modern tidak dapat mungkin dihindarkan, Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah dan pemerintah sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah dan pemerintah sebagai organ negara mengangkat Notaris bukan semata untuk kepentingan Notaris itu sendiri, melainkan untuk kepentingan masyarakat luas, jasa yang diberikan oleh Notaris terkait erat dengan persoalan kepercayaan antara para pihak artinya memberikan kepercayaan yang besar terhadap Notaris dan dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian kepercayaan kepada Notaris berarti Notaris tersebut mau tidak mau telah dapat dikatakan memikul pula tanggung jawab atasnya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab secara hukum maupun secara moral. Peraturan jabatan Notaris adalah peraturan-peraturan yang ada dalam kaitannya dengan profesi Notaris di Indonesia. Regulasi mengenai Notaris di Indonesia adalah UUJN, mengenai tanggung jawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab atas ketentuan pasal 16 UUJN. Notaris yang membuat akta PPJB, sebelumnya tidak mengenal pihak penghadap dalam hal ini pihak pemberi surat kuasa yang berarti bahwa Notaris tidak membacakan akta karena para penghadapnya dalam hal ini direktur pengembang tidak dikenal oleh Notaris.

Tindakan Notaris membuat akta PPJB berdasarkan atas surat kuasa bermasalah berarti tidak memenuhi kewajibannya sebagai Notaris dalam membuat akta karena tidak jujur dan berpihak sebagaimana pasal 16 ayat (1) UUNJN.

Berdasarkan ketentuan pasal sebagaimana tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum merupakan hal-hal bersifat teknis dan formal serta merupakan standar yang harus dimengerti sepenuhnya oleh Notaris, ketidak pahaman ataupun kelalaian terhadap hal tersebut menyebabkan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atau kesalahan sehingga pihak yang menderita kerugian memiliki alasan yuridis untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Ketentuan normatif ini mengatur Notaris agar Notaris dapat menjalankan profesinya agar selalu terkontrol dengan formalitas yang telah digariskan artinya tuntutan profesi Notaris lebih merujuk pada bentuk dari akta yang dihasilkan bukan substansinya (materi) akta, materi akta dan tanggung jawab atas isinya berada dipundak para pihak yang mengadakan perjanjian, namun terkadang dalam suatu akta memuat kontruksi-kontruksi hukum terutama dalam kontruksi hukum perjanjian yang barang kali dilanggar oleh para pihak, mengenai hal ini Notaris berkewajiban untuk mengingat atau memberitahu kepada para pihak bahwa perbuatannya bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Mengenai tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat dihadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan

akta otentik bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai dengan kehendaknya membuat akta otentik tanpa adanya para pihak yang meminta untuk dibuatkan akta. Akta Notaris merupakan akta para pihak yang berkepentingan bukan akta Notaris yang bersangkutan, karena itulah dalam hal terjadinya sengketa dari perjanjian yang termuat dalam akta Notaris yang dibuat bagi mereka dan dihadapan Notaris maka yang terkait adalah mereka yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sedangkan Notaris tidak terkait untuk memenuhi janji dan kewajiban apapun seperti yang tertuang dalam akta Notaris yang dibuat dihadapannya dan Notaris sama sekali diluar mereka yang menjadi pihak-pihak.

Ketidak netralan Notaris dalam membuat suatu akta ini dapat menjadikan Notaris dikenai tanggung jawab atas materi akta yang dibuatnya, perbuatan Notaris demikian melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban tidak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, Notaris meskipun mengisi atau membuat akta PPJB tanpa terlebih dahulu meneliti keabsahan akta pemberian kuasa yang dijadikan dasar terbitnya akta PPJB tidak termasuk sanksi sebagaimana pasal 16 ayat (1)

### **3.2.4 Tanggung Jawab Notaris Dalam Menjalankan Tugas Jabatannya**

#### **Berdasarkan Kode Etik Notaris**

Profesi Notaris sebagaimana telah diterangkan dapat dilihat dari prespektif secara integral, melalui prespektif terintegrasi ini maka profesi masyarakat pada umumnya dan negara tindakan Notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut karena suatu tindakan yang keliru dari Notaris itu sendiri namun juga

dapat merugikan organisasi profesi, masyarakat dan negara. Hubungan profesi Notaris dengan masyarakat dan negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya, sementara hubungan Notaris dengan organisasi Notaris diatur dengan kode etik Notaris, keberadaan kode etik Notaris merupakan konsekuensi logis dari suatu pekerjaan disebut sebagai profesi. Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik dan profesinya akan hilang.

Antara kode etik dan UUJN ada hubungan memberikan arti terhadap profesi Notaris itu sendiri, UUJN dan kode etik Notaris menghendaki agar Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap negara. Dengan adanya hubungan ini maka terhadap Notaris yang mengabaikan keluhuran dari martabat jabatannya selain dapat dikenai sanksi moril, ditegur atau dipecat dari keanggotaan profesinya dapat dipecat dari jabatannya sebagai Notaris, menurut Muhammad yang dikutip Nico, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya ;

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang

berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ngada Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu;

3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.<sup>57</sup>

Terhadap larangan-larangan bahwa Notaris haruslah bersikap, berperilaku, berbuat atau bertindak benar dalam arti Notaris tidak boleh melakukan apa yang dilarang oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris yang dapat menurunkan citra serta wibawa lembaga notariat ataupun keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris sebagaimana pasal 1 angka 11 kode etik bahwa larangan adalah sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris yang dapat menurunkan citra serta wibawa lembaga notariat ataupun keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris.

Larangan yang dilanggar oleh Notaris dengan cara membuat PPJB yang dilakukan tidak sebagaimana prosedur pembuatan akta melanggar ketentuan pasal 4 angka 15 kode etik Notaris, bahwa Notaris dilarang melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap kode etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam UUJN dalam hal ini pasal 16 ayat (1) huruf m, melanggar larangan-larangan sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 kode etik

---

<sup>57</sup> Abdul Ghofur Anshori, Op Cit, hlm 47.

Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana pasal 6 kode etik Notaris dapat berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan;
4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan;
5. Pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan mengenai tanggung jawab Notaris jika melakukan penandatanganan suatu akta yaitu akta PPJB ternyata penandatanganan akta tersebut tidak sesuai prosedur yakni memasukkan keterangan palsu dalam akta PPJB yang dibuat didasarkan atas surat kuasa bermaslaah yang seharusnya Notaris mengetahui kepalsuan tersebut jika Notaris dalam membuat akta PPJB sesuai dengan prosedur pembuatan akta otentik Notaris telah melakukan tindakan tidak sesuai dengan kewajiban sebagai Notaris. Tindakan Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban baik dari segi hukum pidana, perdata maupun administratif, tanggung jawab dari segi hukum perdata berupa penggantian kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum sebagaimana pasal 1365 B.W berupa penggantian biaya, rugi dan bunga. Tanggung jawab dari segi hukum pidana atas dasar membuat akta berdasarkan keterangan palsu yang diketahui sebelumnya oleh Notaris sebagaimana ditentukan dalam pasal 263 KUHP, tanggung jawab dari segi hukum administrasi dan atas dasar pelanggaran kode etik Notaris berupa sanksi administrasi diantaranya teguran, Peringatan, Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan

perkumpulan, Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

