

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Tanpa Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/PT.DPS)

Gabriel Gloria ¹, Tjempaka Rusdam²

^{1,2} Universitas Tarumanagara

Email: gabriel.217202023@stu.untar.ac.id¹, not.tjempaka@gmail.com²

Abstrak

Penulisan ini membahas permasalahan yang dialami oleh pihak pembeli yang merasa dirugikan oleh pihak penjual dan Notaris dianggap turut serta dalam permasalahan ini. Dimana transaksi atas Tanah Paradise Loft menguntungkan pihak penjual karena didalam akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh Notaris tertuang bahwa pembayaran dilakukan dengan pelunasan piutang. Kejadian ini bermula pada saat staff kantor dari pihak penjual meminta dan mengambil kembali sertifikat atas tanah yang ditiptikan di kantor notaris tersebut dengan alasan akan melakukan pemecahan sendiri. Sehingga Notaris dianggap turut serta untuk seseorang melakukan tindak pidana, hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT.DPS. Notaris yang merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik yang dikemudian hari dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna haruslah berhati-hati dalam menjalankan kewenangan jabatannya tersebut. Setelah dilakukan penelitian tentang pertanggungjawaban dari Notaris dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang dirugikan dengan menggunakan metode penelitian secara normatif deskriptif dengan studi kepustakaan mengumpulkan bahan hukum dari buku, jurnal dan putusan yang telah berkekuatan tetap, wawancara dan penerapan tinjauan pustaka maupun teori hukum. Disimpulkan bahwa Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana, perdata, maupun administratif dan tanggung jawab Notaris tersebut dinilai berdasarkan kesalahan (*based on fault*), karena Notaris bertanggung jawab sepanjang akta yang dibuatnya dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dapat ditempuh dengan 2 (dua) upaya yaitu dengan perlindungan hukum secara represif dan perlindungan hukum secara preventif.

Kata Kunci: Notaris, Akta, Pertanggungjawaban, Perlindungan Hukum.

Abstract

This writing discusses the problems experienced by the buyer who feels aggrieved by the seller and the Notary is considered to have participated in this problem. Transaction of Paradise Loft Land is profitable for the seller because in the deed of authority to sell made by the Notary, it is stated that payment is made by repayment of receivables. This incident began when the seller's office staff asked and took back the Land Certificate at the Notary's office with the excuse that she would do the split herself. The Notary is considered to have participated in helping someone commit a crime, this is based on the Denpasar Provincial Court Judgment Number 27/Pid/2019/PT.DPS. A notary is a public official who is given the authority to make authentic deeds which in the future can be used as perfect evidence must be careful in carrying out the authority of his position. The research on these Liability of Notaries and Legal Protection for aggrieved buyers using a normative descriptive method with library research by collecting legal material from law books, journals and Court Judgment that have permanent legal force, interviews and application of literature reviews and legal theory. Then it can be concluded that a Notary can be held liable criminally, civilly, or administratively and the Liability is judged based on fault, because the Notary is responsible throughout the deed she made and the Legal Protection provided to buyers can be obtained by 2 (two) ways, repressive legal protection and preventive legal protection.

Keywords: Notary, Deed, Liability, Legal Protection.

PENDAHULUAN

Sebagai pejabat umum, Notaris mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam mewujudkan kehidupan bangsa yang bermartabat dan berdaulat yang bernuansa perlindungan dan kepastian hukum. Sehingga lebih bersifat preventif dengan cara penerbitan akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa (Sjaifurrahman, 2011). Dan oleh karena itu Notaris yang menjalankan profesi sebagai pelayan publik perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan guna tercapainya kepastian hukum (Utami, 2015). Namun tidak hanya Notaris, pihak yang memiliki kepentingan dalam pembuatan akta pun juga harus mendapatkan perlindungan hukum.

Kasus ini berawal dari 2 (dua) orang pembisnis properti di Bali yang ingin melakukan transaksi jual beli, ia bernama Gunawan Priambodo dan Marhendro Anton Inggriyono. Pada tanggal 8 Agustus Gunawan menugaskan karyawannya yang bernama Sugiartini untuk mendatangi kantor Notaris Ketut Neli Asih dengan membawa berkas/surat kelengkapan sebidang tanah yang berlokasi di Perumahan Taman Griya Komplek Villa Paradise Loft (selanjutnya disebut Tanah Paradise Loft) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB: 7062/Kelurahan Benoa seluas 5.455m² atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA, untuk dibuatkan perjanjian jual beli antara Gunawan dengan Marhendro.

Namun bukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melainkan hanya dibuatkan Akta Kuasa Menjual dan menurut Sugiartini keduanya telah menyetujui bahwa cara pembayaran tanah tersebut dengan menghapus piutang Marhendro yang masih berada pada diri Gunawan kemudian diakumulasikan beberapa transaksi tersebut antara Gunawan dan Marhendro yang gagal antara lain sejumlah:

1. Rp. 5.542.250.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Empat Puluh Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang merupakan pembayaran Tanah Paradise Loft tanggal 8 Februari 2013, 9 Februari 2013, dan 31 Oktober 2013;
2. Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang merupakan piutang pembelian kembali 1 (satu) unit ruko di Jalan Diponegoro pada tanggal 18 Oktober 2012 yang seharusnya dikembalikan oleh Gunawan;
3. Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang merupakan piutang pembayaran ruko di Nusa Dua pada bulan Juli 2013 yang seharusnya dikembalikan oleh Gunawan;
4. Rp. 5.493.750.000,- (Lima Milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang merupakan transaksi gagal karena izin terhadap pembayaran 4 (empat) kavling tanah di Bangsing Pecatu Kuta Selatan pada bulan Juli 2013;

Sehingga total keseluruhannya adalah sejumlah Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Meskipun mengetahui demikian kondisi Sertifikat HGB masih atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA dan bukan atas nama Gunawan, Notaris Ketut Neli Asih masih mau menyanggupi pembuatan akta kuasa menjual tersebut sehingga selanjutnya Sertifikat HGB tersebut disimpan di kantor beliau. Namun pada tanggal 13 Agustus 2014 Sugiartini kembali mendatangi kantor Notaris Ketut Neli Asih berdasarkan perintah Gunawan untuk mengambil kembali Sertifikat HGB yang telah di simpan Notaris Ketut Neli Asih, dengan alasan bahwa Gunawan sendiri yang akan mengurus pemecahan sertifikat tersebut. Tanpa menanyakan kemana sertifikat tersebut akan dibawa untuk pemecahan atau permasalahan lain terkait rencana pembuatan akta kuasa menjual sebelumnya Notaris Ketut Neli Asih dengan mudahnya langsung memberikan sertifikat tersebut kepada Sugiartini.

Hingga tiba pada tanggal 4 September 2014 Marhendro datang ke kantor Notaris Ketut Neli Asih bersama dengan Shanty Rahardjo untuk melakukan transaksi dan perikatan dengan membawa surat-surat berupa:

- Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 30 tanggal 20 November 2012; dan
- Akta Kuasa Nomor 31 tanggal 20 November 2012.

Akta tersebut menyatakan bahwa PT. NUANSA BALI UTAMA memberikan kuasa kepada Gunawan untuk menjual sebidang tanah seluas 4.179m² dengan HGB: 6237/Benoa dari luas asal/luas global 6.063m² atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA, baik PPJB maupun akta kuasa menjual tersebut dibuat pada kantor Notaris Putu Trisna Rosillawati, S.H., M.Kn. yang merupakan rekan seprofesi dan bertugas di wilayah Kabupaten Badung, meskipun mengetahui hal tersebut Notaris Ketut Neli Asih sebagai pejabat umum yang dianggap memiliki kemampuan dan penerahuan lebih di bidang pertanahan dibanding masyarakat umum lainnya.

Notaris Ketut Neli Asih tidak melakukan pengecekan kembali ke pihak Notaris Putu Trisna terkait legalitas PPJB dan akta kuasa menjual tersebut. Selanjutnya Notaris Ketut Neli Asih menerima surat-surat tanah serta KTP para pihak untuk diproses, selain daripada itu Notaris Ketut Neli Asih juga tidak memberitahukan kepada

Marhendro bahwa Sertifikat HGB 7062/Kelurahan Benoa sudah diambil kembali oleh pihak Gunawan dan sudah tidak lagi berada pada di kantor beliau. Sehingga memberikan kesempatan kepada Gunawan untuk tetap melaksanakan perikatan akta kuasa menjual dengan Marhendro.

Namun faktanya sebagai seorang Notaris seharusnya paham dan mengetahui dengan dibuatnya akta kuasa menjual tersebut akan berdampak pada hilangnya kewajiban Gunawan untuk mengembalikan uang atau menghapus piutang tersebut. Namun Notaris Ketut Neli Asih tetap melanjutkan pembuatan akta tersebut, dimana pada saat sebelum penandatanganan akta, Notaris Ketut Neli Asih sempat menunjukkan fotocopy Sertifikat HGB No: 7062/Kelurahan Benoa sambil memberikan keterangan untuk membantu Gunawan meyakinkan Marhendro berupa keterangan Bahwa memang benar Tanah Paradise Loft yang akan Marhendro beli tersebut adalah merupakan milik Gunawan dan dapat dilakukan transaksi, sehingga mendengar keterangan tersebut membuat Marhendro yakin dan percaya untuk melakukan perikatan hingga pada akhirnya dibuatlah Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 4 September 2014, dalam akta tersebut isinya menyebutkan bahwa Gunawan selak pemberi kuasa telah menjual sebagian tanahnya seluas kurang lebih 2.962m² dan telah di bayarkan lunas oleh Marhendro dan akan diselesaikan dalam jangka waktu 3 bulan.

Kemudian setelah selesai pembuatan akta tersebut Marhendro tidak dapat lagi menagih uangnya kepada Gunawan dan menganggap Akta Kuasa Menjual tersebut sebagai jaminan atas transaksi jual beli antara dirinya dengan Gunawan, yakni berupa sebagian Tanah Paradise Loft seluas 3.021m² seharga Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang selanjutnya karena ada kesepakatan dengan Gunawan berubah menjadi seluas 2.962m² seharga Rp. 11.538.000.000,- (Sebelas Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah). Selang waktu 6 (enam) bulan kemudian semenjak dibuatnya akta tersebut Marhendro masih belum menerima Sertifikat HGB dari Notaris Ketut Neli Asih maupun Gunawan, sehingga membuat Marhendro menjadi bertanya-tanya kepada Notaris Ketut Neli Asih. Sejak saat itulah Notaris Ketut Neli Asih baru menyampaikan bahwa Sertifikat HGB Nomor 7062/Kelurahan Benoa sudah diambil sejak lama oleh Sugiartini.

Marhendro bingung dan merasa sangat dirugikan, kemudian beliau berusaha menghubungi Gunawan namun tidak berhasil sehingga Marhendro hanya dapat menanyakan perihal Sertifikat tersebut ke Sugiartini. Dan Sugiartini kemudian menjelaskan bahwa Sertifikat HGB tersebut sudah berada di kantor Notaris Triska Damayanti. Tanpa menunggu lama Marhendro segera mendatangi kantor Notaris Triska Damayanti namun sesampainya disana Notaris Triska sedang tidak berada di tempat dan hanya dapat menemui karyawannya yang bernama I Made Juli Ardika, S.S.TPAR. kemudian I Made Juli menjelaskan kepada Marhendro bahwa benar sertifikat Tanah Paradise Loft berada di kantor Notaris Triska Damayanti dan terhadap sebagian tanah seluas 1.746m² telah dijual Gunawan kepada Sariyanto dengan harga Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), sehingga selanjutnya Marhendro mencoba mencari Sariyanto dan mendapat keterangan yang sama sehingga Marhendro melakukan berbagai upaya untuk menagih kepada Gunawan. Namun tidak pernah mendapat titik temu sehingga akhirnya melaporkan perbuatan tersebut kepada pihak Kepolisian.

Sehingga dalam hal ini Notaris Ketut Neli Asih dianggap memberikan kesempatan kepada Gunawan untuk melakukan perikatan tanpa melakukan pengecekan legalisasi terhadap alas hak objek perikatan, kemudian memberikan sarana berupa tempat untuk melakukan transaksi dan keterangan kepada Marhendro untuk semakin memudahkan Gunawan melaksanakan perbuatannya yang mengakibatkan hapusnya piutang. Sehingga mengakibatkan Marhendro mengalami kerugian sejumlah Rp. 11.673.500.000,- (Sebelas Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Berdasarkan pemaparan kasus tersebut di atas, maka menurut Penulis sudah seharusnya bahwa seorang Notaris sebagai pelayan publik diharapkan selalu berpegang/berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam melayani masyarakat, dimana Notaris harusnya mandiri dan tidak boleh berpihak kepada siapapun. Meskipun demikian dalam praktek dan pelaksanaannya Notaris secara sengaja maupun tidak sengaja telah melakukan kelalaian atau ketidakhati-hatian yang disebabkan olehnya yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, sehingga atas kerugian tersebut Notaris dapat dituntut dan diminta untuk pertanggungjawabannya atas tindakan dan akta yang dibuatnya.

Meskipun dalam praktik pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris tidak selalu dapat berjalan dengan lancar, karena dimungkinkan terjadi berbagai macam permasalahan karena tidak profesional dan/atau kurangnya kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya sehingga berakibat melemahkannya suatu akta, yang sebelumnya memiliki

kekuatan yang sempurna sebagai akta otentik diturunkan kekuatannya menjadi akta di bawah tangan atau juga dapat dibatalkan demi hukum.

Sehingga untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat Penulis tertarik untuk melakukan analisis dalam permasalahan ini dan menuangkannya dalam proposal tesis yang berjudul: **Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Tanpa Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/PT.DPS).**

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian ini menganalisis putusan pengadilan tinggi Nomor 27/Pid/2019/PT.DPS.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/PT.DPS

1. Identitas Terdakwa

- Nama lengkap : Ketut Neli Asih,S.H,;
- Tempat lahir : Singaraja;
- Umur/Tanggal lahir : 56 Tahun/7 Januari 1963;
- Jenis kelamin : Perempuan;
- Kebangsaan : Indonesia;
- Tempat tinggal : Jalan Raya Kuta No.70 Lingkungan Legian Tengah, Kuta Badung;
- Agama : Hindu;
- Pekerjaan : Notaris/PPAT;

2. Objek Perkara

Berdasarkan dari perkara yang diangkat oleh Penulis, maka hal yang menjadi objek perkara ialah jual beli tanah antara Gunawan Priambodo dengan Marhendro Anton Inggriyono atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Taman Griya Komplek Villa Paradise Loft, untuk selanjutnya disebut tanah Paradise Loft dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7062/Kelurahan Benoa seluas 5.455m² atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA.

Dalam hal ini Notaris tidak membuat Perjanjian Pengikat Jual Beli melainkan langsung membuat Akta Kuasa Menjual yang didalamnya tertuang bahwa cara pembayaran atas tanah Paradise Loft dengan pelunasan piutang. Kemudian tidak selang berapa hari kemudian Karyawan Gunawan mendatangi Kantor Notaris tersebut untuk mengambil SHGB dengan alasan bahwa Gunawan akan melakukan pengurusan pemecahan sendiri yang kemudian setelah tibanya hari untuk melakukan penandatanganan akta kuasa menjual tersebut Gunawan datang dengan membawa PPJB dan Akta Kuasa Menjual dari PT. NUANSA BALI UTAMA dan ternyata titik celahnya adalah disini karena Notaris tidak melakukan pengecekan kembali ternyata akta kuasa menjual tersebut telah dicabut, dan keberadaan sertifikat tidak diketahui.

Hingga 3 (tiga) bulan kemudian ternyata tidak ada kejelasan, Marhendro mendatangi kembali kantor Notaris untuk menanyakan kejelasan terkait tanah Paradise Loft tersebut dan mencoba menghubungi Gunawan namun tidak pernah berhasil sehingga hanya bisa mendapatkan informasi dari karyawannya tersebut bahwa ternyata SHGB tersebut sudah diberikan ke kantor Notaris lain untuk dijual sebagian bidang tanah kepada pihak ketiga. Sehubungan dengan kejadian tersebut Marhendro merasa dirugikan dan melaporkan akhirnya melaporkan pihak terkait, salah satunya adalah Notaris.

3. Kasus Posisi

- Pada tanggal 8 Agustus 2014 Gunawan memerintahkan karyawannya bernama Sugiartini untuk mendatangi kantor Notaris Ketut Neli Asih, SH untuk dibuatkan transaksi jual beli antara keduanya. Setibanya di kantor Notaris tersebut Sugiartini menyerahkan kelengkapan dokumen terkait tanah di Paradise Loft dengan SHGB 7062/Benoa seluas 5.455m² atas nama PT.NUANSA BALI UTAMA dan memberitahukan bahwa keduanya setuju untuk cara pembayaran tanah tersebut dengan penghapusan piutang milik Marhendro yang masih

berada pada diri Gunawan sebesar Rp. 11.673.500.000,- (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah).

- Mengetahui tanah tersebut masih atas nama PT, Notaris tetap menyanggupi untuk pembuatan akta sehingga SHGB tersebut disimpan di kantornya, namun bukan membuat PPJB melainkan hanya membuat Akta Kuasa Menjual. Kemudian di tanggal 13 Agustus 2014 Sugiartini kembali diperintahkan oleh Gunawan untuk mendatangi kantor Notaris dan mengambil kembali SHGB tersebut dengan alasan bahwa Gunawan sendiri yang akan mengurus pemecahan sertifikat. Tanpa menanyakan perihal kemana sertifikat tersebut akan dibawa untuk dilakukan pemecahan atau permasalahan lain rencana pembuatan akta kuasa menjual sebelumnya. Notaris dengan mudah langsung memberikan SHGB tersebut kepada Sugiartini.
- Hingga tiba saatnya tanggal 4 September 2014 Gunawan bersama Marhendro datang ke kantor Notaris untuk melakukan transaksi dan perikatan dengan membawa surat-surat berupa PPJB Nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara Gunawan dengan PT. NUANSA BALI UTAMA dan Akta Kuasa Menjual Nomor 31 tanggal 20 November 2012 yang isinya PT tersebut memberikan kuasa kepada Gunawan untuk menjual sebidang tanah dengan luas 4.179m² dengan HGB: 6237/Benoa dari luas asal atau luas global seluas 6.063m² atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA, baik PPJB maupun Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dihadapan Notaris PUTU TRISNA ROSILAWATI, SH.M.Kn yang merupakan rekan seprofesi yang bertugas di wilayah Kabupaten Badung.
- Mengetahui hal sebagaimana tersebut diatas, Notaris yang memiliki pengetahuan lebih di bidang pertanahan dibanding masyarakat umum lainnya, yang mana kemudian Notaris tidak melakukan pengecekan kembali ke Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH. M.Kn terkait legalitas PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut. Nyatanya PPJB sudah dicabut dan Akta Kuasa Menjual tersebut telah dibatalkan pada tanggal 4 Juli 2014.
- Selanjutnya Notaris menerima surat-surat tanah serta KTP para pihak tersebut untuk di proses lebih lanjut, selain daripada hal tersebut Notaris juga tidak memberitahukan kepada Marhendro terkait keberadaan SHGB 7062 yang sebelumnya sudah diambil kembali oleh pihak Gunawan dan sudah tidak lagi berada di kantornya. Sehingga memberikan kesempatan kepada Gunawan untuk tetap melaksanakan perikatan. Padahal Notaris sangat paham dan mengetahui dengan dibuatnya Akta Kuasa Menjual tersebut akan berdampak pada hilangnya kewajiban Gunawan untuk mengembalikan uang atau menghapus piutangnya. Namun Notaris tetap melanjutkan pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut, yang mana sebelum penandatanganan akta, Notaris sempat menunjukkan fotocopy SHGB 7062 sambil memberikan keterangan untuk membantu saksi Gunawan “bahwa benar tanah Paradise Loft yang akan dibeli Marhendro merupakan milik Gunawan dan dapat dilakukan transaksi” sehingga mendengar keterangan tersebut membuat Marhendro semakin yakin dan percaya untuk melakukan perikatan.
- Akhirnya dibuatlah akta perikatan Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 4 September 2014 yang mana isi dari surat tersebut yakni Gunawan selaku pemberi kuasa telah menjual sebagian tanah seluas kurang lebih 2.962m² dan telah dibayar lunas oleh penerima kuasa yakni Marhendro dan akan diselesaikan dalam jangka waktu 3 bulan dan seterusnya. Kemudian setelah sesainya dibuat akta tersebut, Marhendro tidak dapat lagi menagih uang miliknya yang berada pada diri Gunawan dan menganggap Akta Kuasa Menjual tersebut sebagai jaminan atas transaksi jual beli antara dirinya dengan Gunawan yakni berupa sebagian tanah Paradise Loft seluas 3021m² seharga Rp. 11.673.500.000,- (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah) yang selanjutnya karena ada kesepakatan dengan Gunawan berubah menjadi seluas 2.962m² seharga Rp. 11.538.000.000,- (sebelas miliar lima ratus tiga puluh delapan juta Rupiah).
- Kemudian setelah 6 (enam) bulan semenjak dibuatnya Akta Kuasa Menjual tersebut diatas Marhendro belum juga menerima SHGB dari Notaris maupun Gunawan sehingga Marhendro

menanyakan hal tersebut kepada Notaris. Dan pada saat itulah Notaris mengatakan kepada Marhendro bahwa SHGB tersebut sudah diambil sejak lama oleh Sugiartini sehingga Marhendro kebingungan dan merasa dirugikan, kemudian berusaha menghubungi Gunawan namun tidak bisa berhasil dan hanya dapat menanyakan hal tersebut kepada Sugiartini. Sugiartini menerangkan bahwa SHGB tersebut sudah ada di kantor Notaris Triska Damayanti, SH. M.Kn.

- Selanjutnya Marhendro melakukan penelusuran ke kantor Notaris Triska namun tidak berhasil menemuinya dan hanya dapat menemui staff nya yang bernama I Made Juli Ardika S.S TPAR kemudian ia menjelaskan bahwa benar SHGB tersebut berada di kantor Notaris Triska dan sebagian tanah seluas 1.746m² dijual oleh Gunawan kepada Sariyanto dengan harga Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta Rupiah). Marhendro mencoba menemui Sariyanto dan mendapat keterangan yang sama. Sehingga Marhendro melakukan berbagai upaya untuk dapat menemui Gunawan untuk menagih atau memperoleh kembali seluruh uang miliknya sejumlah Rp. 11.673.500.000,- (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah) namun tidak pernah mendapat titik temu sehingga akhirnya melaporkan perbuatan Notaris Ketut Neli Asih kepada pihak kepolisian.
- Bahwa dengan perbuatannya yang memberi kesempatan kepada Gunawan melakukan perikatan tanpa melakukan pengecekan legalisasi terhadap alas hak objek perikatan, kemudian memberikan sarana berupa tempat untuk melakukan transaksi dan keterangan kepada Marhendro untuk semakin memudahkan Gunawan melaksanakan perbuatannya mengakibatkan hapusnya piutang sehingga Marhendro mengalami kerugian sebesar RP. 11.673.500.000,- (sebelas miliar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah).

4. Keterangan Notaris Ketut Neli Asih, SH

Awal mula Notaris bisa mengenal Gunawan dan Marhendro karena keduanya pernah melakukan transaksi di kantornya tersebut, namun Notaris lebih kenal dahulu dengan Gunawan karena telah melakukan beberapa transaksi dengan menggunakan jasanya. Notaris membenarkan adanya Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tertanggal 04-09-2014 (empat September dua ribu empat belas), bahwa dalam pembuatan akta tersebut Notaris meminta data dari Gunawan seperti SHGB, PPJB, Akta Kuasa dan dokumen pendukung lainnya yang dibawa oleh Sugiartini yang kemudian di ambil kembali oleh Sugiartini atas persetujuan Gunawan dengan alasan akan adanya pemecahan. Ketika sertifikat tersebut diambil kembali Notaris tidak ada kecurigaan dan tidak mengetahui jika sertifikat tersebut dibawa ke kantor Notaris Triska Damayanti.

Pembacaan akta kuasa menjual tersebut telah dibaca secara berulang-ulang, Notaris juga menyatakan bahwa Marhendro mengetahui jika Gunawan yang melakukan pemecahan sertifikat, karena Notaris sempat menyampaikan hal tersebut kepada Marhendro sebelum bulan September. Oleh karena itu Notaris tidak merasa bersalah mengenai kejadian ini karena pada saat penandatanganan akta, sertifikat berada pada Gunawan yang sedang melakukan pemecahan. Sebelum dibuatnya Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tersebut Notaris hanya melihat kwitansi pelunasannya saja dan tidak membuatkan perjanjian apapun. Notaris juga telah menjelaskan bahwa sertifikat tersebut telah diambil oleh Sugiartini dan Notaris merasa tidak wajib untuk melakukan pengecekan alas hak berupa PPJB dan Akta Kuasa Menjual dari Putu Trisna Rosilawati sebelum membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tersebut.

Sebagai Notaris pun memahami bahwa kwitansi pelunasan bukanlah suatu bentuk perjanjian, yang mana Akta Kuasa Menjual Nomor 03 dibuat berdasarkan kwitansi pelunasan saja bukan atas dasar perjanjian. Notaris juga memahami antara surat kuasa menjual dan perjanjian jual beli merupakan satu kesatuan yang artinya kuasa menjual sebelumnya harus ada perjanjian jual beli (PPJB). Setelah 3 (tiga) bulan berlalu sejak dibuatnya akta tersebut Gunawan tidak melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat bukanlah tanggung jawab Notaris. Notaris juga tidak mengetahui pada saat Gunawan menjual kembali sebagian tanah Paradise Loft kepada Sariyanto. Dan Notaris juga belum menerima pembayaran dari Gunawan

atas pembuatan akta. Notaris juga tidak pernah diperiksa dan dibuatkan BAP sebagai terdakwa di Penyidik. Namun pada tanggal 16-01-2018 (enam belas Januari dua ribu delapan belas) tidak pernah dinyatakan sebagai tersangka dan ditetapkan sebagai tersangka pada tanggal 20-12-2018 (dua puluh Desember dua ribu delapan belas).

5. Keterangan Marhendo Anton Ingriyono

Marhendo telah mengenal Gunawan sejak tahun 2010 dan pernah beberapa kali melakukan transaksi jual beli, bahwa pekerjaan Marhendo adalah agen property sedangkan Gunawan adalah seorang developer. Memang kebanyakan transaksi tersebut tidak berhasil. Sekitar tahun 2012 Marhendo pernah membeli property berupa Tanah Bangsing Pecatu dari Gunawan secara mencicil sebagian dan timbul permasalahan sehingga pembayaran dihentikan dan transaksi batal, bahwa alasan transaksi tidak berlanjut karena oleh Gunawan tanahnya masih ada pemecahan dan Marhendo diminta menunggu selama 3 bulan, namun sampai saat ini belum ada penyelesaian terkait pemecahan itu.

Hingga pada pertengahan Tahun 2014 Gunawan pernah menawarkan seluruh piutang milik Marhendo berupa uang cicilan pembayaran tanah Bangsing Pecatu dari Marhendo ke Gunawan, agar dikompensasikan saja ke dalam pelunasan tanah lain, dan tidak Gunawan kembalikan dalam bentuk uang. Awalnya Marhendo mulai membeli sebagian tanah Paradise Loft dari Gunawan pada tanggal 8 Februari 2013 seluas 1587m² atas nama transaksi Marhendo sendiri, dilanjutkan pada tanggal 09 Februari 2013 dengan pembelian tanah seluas 334m² transaksi atas nama Istri Marhendo yaitu Shanty Rahardjo;

Yang kemudian pada tanggal 31 Oktober 2013, Marhendo kembali menambah pembelian tanah Paradise Loft dari Saksi Gunawan Priambodo dengan harga sekitar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar Rupiah), dan Marhendo mulai melakukan cicilan pembayaran namun belum sampai lunas. Bahwa dengan gagal transaksi Marhendo sempat bertemu dengan Gunawan pada pertengahan tahun 2014, Gunawan hendak mengembalikan dengan kompensasi pada property lain, kemudian sekitar tahun 2012 Marhendo juga pernah membeli 3 ruko di Jalan Diponogoro dari Gunawan dan Marhendo sudah membayar secara mencicil, namun di pertengahan 1 ruko dibeli kembali

oleh Gunawan sehingga timbul kelebihan pembayaran dari Marhendo piutang milik Marhendo di Gunawan sejumlah Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) yang kemudian di akhir Tahun 2012 Marhendo pernah ditawari tanah di Perumahan Taman Gria Paradise Loft oleh Gunawan,

hingga akhirnya Marhendo kembali tertarik untuk membeli sebagian dari tanah tersebut.

Marhendo beli tanah milik PT Nuansa Bali Utama, tanah inilah yang ditawarkan oleh Gunawan. Bahwa terhadap kedua transaksi tanah Paradise Loft tersebut tidak dilakukan perjanjian perikatan, hanya pembuatan Surat pernyataan dan Perjanjian dibawah tangan namun di *warmeking* di Notaris Putu Trisna Rosilawati, kemudian di pertengahan Tahun 2014 Marhendo bersama dengan Shanty Rahardjo melakukan pertemuan dengan Gunawan di kantor Saksi Gunawan dan timbul kesepakatan terhadap seluruh piutang milik Marhendo yang masih berada pada Gunawan dijadikan sebagai sarana pelunasan terhadap sisa cicilan pembayaran pembelian tanah Paradise Loft.

Dengan adanya pernyataan perjanjian dibuat di Notaris Putu Trisna Rosilawati hanya buat perjanjian awalnya minta PPJB, namun di Notaris Putu Trisna Rosilawati menolak dibuat perjanjian/Pengikatan (PPJB), kemudian buat surat pernyataan karena tanah masih atas nama pihak lain bukan atas nama Gunawan, dan Notaris Putu Trisna Rosilawati juga tidak menawarkan atau menyarankan membuat Akte Kuasa Menjual, jadi hanya disarankan untuk membuat Surat Pernyataan yang di *warmeking* saja.

Kemudian Gunawan mengarahkan Marhendo untuk membuat Akte Jual Beli di kantor Notaris I Ketut Nel Asih. Marhendo kenal dengan Notaris sejak pembuatan PPJB di kantor Notaris untuk pembelian Tanah Bangsing Pecatu blok lainnya, namun terhadap pembelian tersebut juga gagal, yang mana pada transaksi tersebut Marhendo hanya sebagai Marketing / Property Agen

untuk klien lain, bukan sebagai pembeli langsung. Bahwa harga blok Bangsing Pecatu Rp. 7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) dan hal itu saksi telah melakukan pembayaran. Gunawan berjanji akan mengembalikan Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) transaksi Bangsing Pecatu.

Atas kesepakatan secara lisan, kemudian Marhendro meminta kepada Gunawan untuk dibuatkan Akte Jual Beli terhadap tanah paradise Loft di Kantor Notaris I Ketut Neli Asih. Gunawan masih belum mengembalikan dp Marhendro dengan alasan ijin tidak keluar lalu Gunawan mengajak Marhendro ke Notaris I Ketut Neli Asih pada pertengahan Agustus 2014 ketika itu Marhendro berhubungan lewat telepon untuk dibuatkan Akta Jual Belii dan Gunawan dijelaskan bahwa sertifikat ada di kantor Notaris.

Terkait dengan total transaksi pembelian Tanah Paradise Loft yang Marhendro beli dari Gunawan adalah seluas 2962 m2 dengan harga Rp.11.538.000.000,- (Sebelas miliar lima ratus tiga puluh delapan juta Rupiah), yang mana untuk pembayaran secara mentransfer uang sudah sejumlah + Rp.5 Miliar, dan ditambah dengan akumulasi piutang milik Marhendro yang masih berada di Gunawan maka terhadap Tanah Paradise Loft telah dianggap terbayar lunas oleh Marhendro.

Ketika Marhendro bertemu dengan Notaris, keterangan dari Marhendro, bahwa Marhendro tidak sempat bertanya letak posisi sertifikat tanah Paradise Loft, melainkan Marhendro hanya membuat jadwal transaksi pelunasan saja, dikarenakan sebelumnya Marhendro sudah pernah mendapat penjelasan melalui media telepon oleh Notaris, bahwa sertifikat tanah Paradise Loft sudah berada di kantor Notaris. Tepatnya pada tanggal 4 September 2014 Marhendro, Gunawan Priambodo, dan Notaris bertemu di kantor notaris untuk membuat akte jual beli atau transaksi pelunasan tanah paradise loft. Marhedro mendapat keterangan bahwa sertifikat tanah paradise loft (SHGB No 7062) belum terdaftar atas nama saksi yaitu Gunawan melainkan masih atas nama PT. Nuansa Bali Utama, maka belum bisa dibuat akta jual beli. Selanjutnya notaris menyarakan kepada Marhendro untuk dibuat akta kuasa menjual dari Gunawan Priambodo kepada Marhendro.

Marhendro menanyakan kepada Notaris tentang posisi SHGB tersebut dan Notaris mengatakan bahwa masih dalam proses pemecahan oleh Gunawan tidak secara spesifik mengatakan dimana posisi sertifikat pada saat itu. Setelah mendengarkan notaris memberi pernyataan, Gunawan Priambodo langsung menyambung kata kata bahwa akan menyanggupi menyelesaikan proses pemeceahan sertifikat HGB No, 7062 tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan, sehingga saksi menyepakati untuk dituangkan ke dalam akte kuasa menjual No. 03 tertanggal 4 September 2014, di kantor notaris dengan konsekuensi setelah ditanda tangani akte kuasa tersebut maka saksi tidak dapat menagih piutang mikiknya.

Setelah 3 (tiga) bulan penandatanganan akta kuasa, saksi sering menanyakan terkait sertifikat. Sertifikat tanah tersebut trnyata sudah pernah diambil asisten saksi Gunawan Priambodo dengan menyebutkan atas nama saksi sugiartini. setelah ditanya bagaimana kelanjutan sertifikatnya kepada saksi sugiartini, saksi sugiartini mengatakan bahwa sertifikat tersebut dibawa ke kantor notaris yang bernama Triska Damayanti, Marhendro selaku korban kembali menanyakan sertifikat kepada notaris Triska tetapi hanya bisa berkomunikasi dengan stafnya, usut punya usut ternyata sertifikat telah dijual oleh Saksi Gunawan Priambodo dan dilakukan PPJB di kantor notaris Triska. Marhendo selaku korban juga kerap kali menanyakan terkait sertifikat lewat pesan, telepon, maupun e-mail, namun Marhendro tidak pernah direspon oleh Gunawan Priambodo maupun Triska selaku notaris.

6. Menimbang

Menimbang bahwa Notaris telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, maka Majelis Hakim akan memilih dakwaan yang dianggap paling tepat dan sesuai dengan fakta-fakta hukum yakni dakwaan alternative melanggar Pasal 378 jo Pasal 56 ayat 2 KUHP, yang unsur-unsur sebagai berikut :

- Unsur barang siapa;
Bahwa yang dimaksud dengan unsur barang siapa adalah siapa saja sebagai subyek hukum yang mampu dimintai pertanggungjawabannya terhadap tindak pidana yang dilakukan olehnya, maka Penuntut Umum telah mengajukan terdakwa bernama Ketut Neli Asih, SH dengan uraian identitas yang jelas dan selama di persidangan terdakwa telah menjawab semua pertanyaan dengan baik dan dapat diterima dengan nalar, hal ini menunjukkan bahwa terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohaninya, demikian unsur barang siapa telah terpenuhi;
- Unsur sengaja;
Bahwa yang dimaksud dengan kesengajaan adalah sifatnya mengetahui atau menghendaki yang mana terdapat 3 (tiga) jenis perbuatan sengaja, yakni:
 - a. Sengaja sebagai niat, bahwa dengan kesengajaan yang bersifat tujuan perbuatan si pelaku dapat dipertanggungjawabkan, bahwa dengan adanya kesengajaan yang bersifat tujuan ini dapat dikatakan si pelaku benar-benar menghendaki mencapai akibat yang menjadi pokok alasan pembuatan;
 - b. Sengaja sadar akan kepastian atau keharusan bahwa pelaku dengan perbuatannya, tidak bertujuan untuk mencapai akibat yang menjadi dasar dan delik tetapi ia tahu benar bahwa akibat tersebut pasti akan mengikuti perbuatannya;
 - c. Sengaja sadar akan kemungkinan, bahwa terwujudnya delik bukan merupakan tujuan dari pelaku melainkan merupakan syarat yang mungkin timbul sebelum/pada saat/sesudah/tujuan pelaku tercapai.

Bahwa dari fakta hukum terungkap bahwa benar pada tanggal 08-08-2014 (delapan Agustus dua ribu empat belas) Terdakwa menerima dokumen-dokumen untuk pembuatan akta dari Sugiartini yang didalamnya terdapat salinan PPJB Nomor 30 Tanggal 20-11-2012 (dua puluh November dua ribu dua belas) yang dibuat oleh Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH dan saat itu terdakwa tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tidak melakukan konfirmasi pengecekan atas dokumen tersebut kepada Notaris Putu Trisna Rosilawati, SH yang mana keduanya adalah sama-sama sebagai Notaris. Terdakwa sepatutnya memiliki kesadaran akan kemungkinan sudah tidak berlakunya PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut.

Bahwa kemudian pada tanggal 13-08-2014 (tiga belas Agustus dua ribu empat belas) pada saat Sugiartini mengambil kembali SHGB Nomor 7062 atas perintah dari Gunawan dan sudah bercerita kepada terdakwa mengenai sertifikat tersebut diambil dan dibawa ke kantor Notaris Triska Damayanti, namun pada tanggal 04-09-2014 (empat September dua ribu empat belas) pada saat penandatanganan akta terdakwa tidak menceritakan kepada Marhendro mengenai SHGB Nomor 7062 yang sudah tidak ada lagi padanya, terdakwa hanya meneruskan kata-kata Gunawan yang menyatakan sertifikat sedang dalam proses pemecahan tanpa memperjelas keberadaan sertifikat tersebut, yang mana sebenarnya terdakwa sadar bahwa apabila ia tetap melanjutkan pembuatan akta hanya dengan fotocopy sertifikat maka bisa saja kelak di kemudian hari akan timbul akibat yang tidak diinginkan, karena tidak ada jaminan apapun dari Gunawan bahwa benar akan dipecah dan dibalik nama dalam waktu 3 (tiga) bulan, begitu pula dengan mendasar pada prinsip kehati-hatian dan memperjelas dokumen-dokumen yang diajukan dalam pembuatan akta sewajarnya terdakwa menolak jika tidak ada atau tidak ditunjukkan aslinya. Sehingga dari uraian diatas, maka unsur ini telah terpenuhi.
- Unsur memberi kesempatan, sarana, atau keterangan;
Bahwa unsur ini menimbang sub unsur yang bersifat alternatif sehingga apabila salah satu sub unsur tersebut telah terpenuhi maka unsur inipun harus dinyatakan telah terpenuhi. Bahwa dari fakta hukum telah terungkap bahwa benar terdakwa setelah menyadari mengenai adanya alas hak yang tidak jelas karena hanya berupa fotocopy sertifikat, PPJB dan akta kuasa menjual yang dibuat 2 (dua) tahun lalu tanpa di konfirmasi

kemudian permintaan akta yang tidak didahului oleh suatu perjanjian dan SHGB Nomor 7062 yang sudah berada di kantor Notaris lain, tidak melakukan upaya apapun untuk menghentikan pembuatan akta tersebut atau paling tidak berusaha menjamin pemecahan dan balik nama sertifikat tersebut terjamin dengan diselesaikan di kantor terdakwa, serta terdakwa sebagai Notaris mengetahui bahwa dalam pembuatan surat kuasa menjual harus berdasarkan ada perikatan jual beli, karena antara perikatan jual beli dan surat kuasa menjual merupakan satu kesatuan, melainkan terdakwa tetap memberikan kesempatan kepada Gunawan untuk melakukan tindak pidana, oleh karenanya seharusnya terdakwa telah memiliki kesadaran bahwa ada yang Gunawan tuangkan dalam akta tersebut adalah sesuatu hal yang tidak bisa ditepati atau merupakan rangkaian kebohongan, namun terdakwa tetap saja mendiamkan semua hal tersebut dan mengabaikan prinsip kehati-hatian sebagai seorang Notaris untuk kemudian tetap membeikan sarana berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 04-09-2014 (empat September dua ribu empat belas).

Bahwa dengan demikian mengakibatkan Gunawan menguasai seluruh uang dan piutang milik Marhendro tanpa harus khawatir apabila tidak memenuhi isi kesepakatan tersebut karena sertifikat Tanah Paradise Loft masih berada dalam penguasaannya.

- Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
Bahwa benar sebelumnya Gunawan memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang milik Marhendro berupa piutang yang timbul akibat adanya kegagalan dalam beberapa transaksi dimasa lalu sehingga untuk menguntungkan diri sendiri dan menghindari kewajiban pengembalian uang tersebut diatas. Gunawan menawarkan kepada Marhendro untuk menjadikan piutang milik Gunawan sebagai sarana pelunasan terhadap sisa pembayaran tanah Paradise Loft yang mana cara Gunawan menawarkan pelunasan pembayaran tanah tersebut adalah secara melawan hukum. Bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah yang berententangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban, dan bertentangan dengan kesusilaan.
- Unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan;
Bahwa pada sub unsur ini bersifat alternatif, sehingga apabila salah satu sub unsur telah terpenuhi maka unsur inipun harus dinyatakan telah terpenuhi. Bahwa pada tanggal 04-09-2014 (empat September dua ribu empat belas) berada di kantor terdakwa, Gunawan mengatakan kepada Marhendro bahwa SHGB Paradise Loft masih dalam proses pemecahan, namun pada kenyataannya pada tanggal 13-08-2014 (tiga belas Agustus dua ribu empat belas) Gunawan telah memerintahkan Sugiartini untuk mengambil kembali SHGB tersebut untuk dibawa ke kantor Notaris Triska Damayanti dalam transaksi dengan pihak lain dan bukan pemecahan sebagaimana yang dikatakan diatas, kemudian tetap menggunakan PPJB Nomor 30 tanggal 20-11-2012 (dua puluh November dua ribu dua belas), dan Akta Kuasa Menjual Nomor 31 tanggal 20-11-2012 (dua puluh November dua ribu dua belas) sebagai alas hak dalam transaksi pelunasan tanah Paradise Loft, yang mana perbuatan dianggap bertentangan dengan kewajiban hukum untuk tunduk pada pencabutan kuasa menjual dari PT. Nuansa Bali Utama dan pembatalan PPJB terhadap tanah Paradise Loft, namun Gunawan mengabaikan hal tersebut dan tetap mempergunakan PPJB serta Akta Kuasa Menjual yang sudah tidak berlaku tersebut demi keuntungannya sendiri. Sehingga berdasarkan uraian diatas maka unsur ini telah terpenuhi.
- Unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.
Bahwa terdakwa bersedia untuk membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 04-09-2014 (empat September dua ribu empat belas) sebagai tanda pelunasan pembayaran

Tanah Paradise Loft yang Marhendro beli dari Gunawan kemudian pada saat pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut terdapat isi akta yang mengatur tentang pembayaran terhadap pembelian tanah Paradise Loft seluas 2.962m adalah telah lunas yang mana pelunasan yang dimaksud adalah berdasarkan penawaran Gunawan kepada Marhendro yang akhirnya menjadi sebuah kesepakatan berupa penghapusan kewajiban pengembalian sejumlah piutang yang masih berada di Gunawan, yakni sejumlah Rp. 11.673.500.000,- (sebelas milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah) yang sesuai dengan harga Tanah Paradise Loft yang mana dengan dibuatnya Akta Kuasa Menjual tersebut mengakibatkan Marhendro percaya serta tergerak hatinya untuk menghapuskan piutang karena telah dijadikan alat pelunasan sebagaimana yang telah tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tersebut, maka unsur inipun telah terpenuhi.

7. Mengadili:

- Menyatakan terdakwa Ketut Neli Asih, SH tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sengaja memberi kesempatan atau sarana dalam tindak pidana penipuan.
- Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan.
- Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Menetapkan terdakwa tetap ditahan;
- Menetapkan barang bukti berupa:
 - a) 1 (satu) bendel salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 04-09-2014;
 - b) 1 (satu) bendel kwitansi pembayaran Paradise Loft sebesar Rp. 5.542.250.000;
 - c) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran tanah kavling Bangsing Pecatu;
 - d) 1 (satu) bendel pembayaran ruko diponegoro sebesar Rp. 4.000.000.000;
 - e) Salinan PPJB Nomor 30 tanggal 20-11-2012;
 - f) Salinan Akta Kuasa Nomor 5 tanggal 04-07-2014;
 - g) Salinan Akta pembatalan nomor 5 tanggal 04-07-2014;
 - h) Salinan Akta pencabutan kuasa Nomor 6 tanggal 04-07-2014;
 - i) Tanda terima HGB: 7062/Kerobokan;
 - j) Bukti pengambilan HGB: 7062/Kerobokan;
 - k) 1 (satu) lembar blok plan Paradise Loft seluas 2.962m;
 - l) 1 (satu) lembar kwitansi pembeliantanah dari SARIYANTO, SE, kepada Gunawan sebesar Rp. 3.500.000.000;
 - m) 1 (satu) lembar surat keterangan lunas yang dibuat di Notaris Triska Damayanti, SH;
 - n) 1 (satu) bendel PPJB Nomor 6 tanggal 26-04-2016;
 - o) 1 (satu) bendel akta pembatalan Nomor 18 tanggal 18-08-2016;
 - p) 1 (satu) bendel PPJB Nomor 28 tanggal 13-08-2016;
- Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2000,- (dua ribu Rupiah).

B. Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Notaris yang membuat akta otentik tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian dengan contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pid/2019/PT DPS

Dikatakan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.”

Notaris sebagai pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, dalam hal ini Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Meskipun sebagai pejabat umum Notaris bukanlah seorang pegawai negeri sipil yang menerima gaji dan pensiunan dari pemerintah.

Dalam menjalankan jabatan harus menjaga sikap, tingkah laku dan kode etik.

Di dalam Pasal 1868 KUHPdata dikatakan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Sehingga di dalam akta tersebut sesuai dengan UUJN, harus memuat judul akta, nomor akta, waktu pembuatan, nama lengkap kedudukan pejabat, memuat identitas penghadap, memuat isi kehendak pihak yang berkepentingan, identitas saksi yang kemudian akan dibacakan kembali dan ditandatangani pada saat itu juga. Karena pembacaan akta adalah hal yang wajib sehingga sebelum di selesaikan bisa dilakukan perubahan atau renvoi jika terjadi kesalahan.

Kemudian Pasal 1869 KUHPdata menyatakan bahwa:

“suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ia ditandatangani oleh para pihak”.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa lahirnya akta otentik karena atas dasar permintaan para pihak yang mengkehendaki atas peristiwa yang dituangkan dan dapat dijadikan alat bukti dikemudian hari dan atas dasar undang-undang yang menentukan bentuknya.

Notaris dalam pembuatan akta haruslah menerapkan prinsip kehati-hatiannya, karena kelalaiannya akan membuat perikatan yang dituangkan menjadi fatal dan dapat merugikan salah satu pihak. Sebab akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi hal-hal formil dan materil, untuk itu Notaris harus memperhatikan dimulai dari kejelasan untuk judul akta yang tepat dimana secara garis besar mencerminkan kehendak para pihak, kelengkapan identitas dan dokumen-dokumen terkait, dan kebenaran akan data-data yang dijadikan objek suatu perikatan dalam akta.

Karena jika tidak memperhatikan hal-hal sebagaimana telah disebutkan akan merugikan salah satu pihak seperti di dalam contoh kasus yang Penulis teliti. Notaris melakukan kelalaian dengan tidak melakukan pengecekan kembali terkait berkas-berkas terkait sehingga di dakwa bahwa beliau memberikan ruang untuk seseorang melakukan suatu tindak pidana dimana hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak.

Hal tersebut karena Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatiannya pada saat menerima dokumen dari Sugiartini, beliau juga tidak teliti untuk melakukan pengecekan kembali kepada sesama rekanan Notaris di wilayah Bali terkait akta kuasa menjual apakah masih berlaku atau sudah di batalkan.

Notaris dalam transaksi ini tidak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, melainkan ia langsung membuatkan Akta Kuasa Menjual. Dalam hal ini sudah melakukan kekeliruan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual merupakan kesatuan yang tidak bisa terpisahkan.

Akibat dari kekeliruan dan ketidak hati-hatiannya menyebabkan Marhendro mengalami kerugian yang mencapai sebeselas miliar. Karena di Akta Kuasa Menjual yang beliau buat dikehendaki oleh para pihak bahwa cara pembayaran dilakukan dengan pelunasan piutang. Sejatinya Gunawan sudah tidak mempunyai hak untuk menjual tanah yang masih atas nama PT. NUANSA BALI UTAMA karena akta kuasa menjual dari PT kepada Gunawan sudah dibatalkan.

Dan Notaris membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 03 berdasarkan dari kwitansi pelunasan, sebagaimana yang kita ketahui bahwa kwitansi pelunasan bukanlah dasar dari perikatan dan tidak bisa dijadikan dasar dalam pembuatan akta, haruslah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu yang kemudian didalamnya dicantumkan bahwa perjanjian ini juga berlaku sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah, dan pada saat Sugiartini mendatangi kembali kantor Notaris tersebut untuk mengambil SHGB yang katanya akan dilakukan pemecahan sendiri oleh Gunawan, beliau tidak banyak bertanya dan langsung menyerahkannya. Tiba pada harinya saat penandatanganan beliau tidak menceritakan kepada Marhendro bahwa SHGB sudah tidak ada berada ditangannya. Sampai menunggu 3 (tiga) bulan Marhendro masih belum menerima penyerahan tanah tersebut.

Maka dari itu Notaris dianggap memberikan ruang atau celah untuk seseorang melakukan tindak pidana yang membawa kerugian. Dari perbuatannya tersebut dimintakan pertanggungjawaban. Yang

dimaksud dengan tanggung jawab itu sendiri adalah sebagai kewajiban terhadap segala sesuatunya sebagai akibat dari tindakan sendiri ataupun orang lain.

Tanggung jawab menjadi titik ukur karakter seseorang, apakah dia mampu bertanggung jawab dari apa yang telah diperbuatnya. Mengingat segala sesuatunya memiliki resiko. Notaris sebagai pejabat umum dan pelayan publik haruslah berlaku jujur, adil dan tidak memihak. Ia juga harus bisa bertanggung jawab dengan produk yang dikeluarkannya.

Dalam hal ini ia harus bertanggungjawab atas akta yang sudah dibuatnya. Pada hakikatnya segala perbuatan yang dilakukan oleh individu baik yang disengaja maupun tidak sengaja pada akhirnya harus dimintakan tanggung jawab terlebih lagi apabila perbuatan tersebut berkaitan dengan profesi. Mengingat tanggung jawab itu adalah salah satu sikap profesionalisme yang merupakan wujud dari komitmen yang harus dimiliki oleh Notaris terhadap pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris dapat dimintakan tanggung jawab secara pidana sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, bahwa ia dianggap memenuhi melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan KUHPidana. Sehingga apabila di kemudian hari ada dari salah satu penghadap yang mempermasalahkan akta yang telah dibuat Notaris maka ia wajib untuk membuktikannya dan apabila pada saat proses peradilan Notaris terbukti dengan secara sengaja atau tidak sengaja, secara bersama-sama dengan penghadap membuat akta dengan maksud tertentu dan merugikan pihak lain maka kepadanya wajib dijatuhkan hukuman sesuai ketentuan yang mengatur.

Dalam kejadian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dan akta yang telah dibuatnya harus ditelaah lebih dahulu apakah ini murni kesalahan Notaris atau tidak, tetapi pada permasalahan ini Notaris dimintakan pertanggungjawaban secara pidana karena terbukti dianggap telah memenuhi Pasal 378 *juncto* Pasal 56 ayat (2) KUHP yang didalamnya memuat unsur:

- Unsur barang siapa;
- Unsur sengaja;
- Unsur memberi kesempatan, sarana, atau keterangan;
- Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
- Unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan;
- Unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Pembuatan Akta Tersebut

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo (2010) adalah:

“Perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai ancaman dari pihak manapun”.

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang pada dasarnya tidak akan membedakan subyek hukum baik manusia, badan hukum, maupun jabatan karena Pancasila sebagai ideologi Negara memberikan perlindungan hukum yang seimbang untuk tercapainya kesatuan, keadilan, dan kesejahteraan.

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dengan memberikan beban sanksi bila hal itu dilanggar, hingga termasuk penanganannya di lembaga peradilan mana yang berwenang untuk mengadili.

Berdasarkan kasus yang diangkat oleh penulis dapat dilihat bahwa Marhendro merupakan korban yang perlu mendapatkan upaya perlindungan hukum atas kerugian yang dideritanya. Kasus ini

memperlihatkan bahwa kelalaian yang dilakukan notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya dalam pembuatan akta membawa kerugian kepada pihak tertentu. Pentingnya melakukan pekerjaannya dengan menerapkan asas kehati-hatian guna menghindari kesalahan yang menyebabkan kerugian kepada pihak tertentu. Hingga dilakukannya upaya hukum dengan mengajukan laporan kepada penegak hukum kepolisian karena adanya dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Bahwa dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/PT DPS, Notaris sempat mengutarakan beberapa pernyataan yang menyangkal bahwa dirinya bersalah atas kejadian ini berupa bahwa Notaris mengenal kedua pihak yang hendak membuat akta tersebut, dengan mengenal pihak Gunawan terlebih dahulu, bahwa Sugiartini mengambil kembali seluruh data yang pernah diberikan kepada Notaris atas persetujuan Gunawan dengan alasan akan adanya pemecahan sertifikat yang akan dilakukannya sendiri sehingga tidak menimbulkan kecurigaan oleh Notaris.

Bahwa Notaris juga melakukan pembacaan akta kuasa menjual tersebut secara berulang-ulang, Notaris juga menyatakan bahwa Marhendro mengetahui jika Gunawan akan melakukan pemecahan sertifikat, karena Notaris sempat menyampaikan hal tersebut. Oleh karena itu Notaris tidak merasa bersalah mengenai kejadian ini karena pada saat penandatanganan akta kuasa menjual tersebut, sertifikat berada pada Gunawan yang sedang melakukan pemecahan, karena hanya pembuatan akta kuasa menjual sehingga Notaris merasa tidak wajib untuk melakukan pengecekan alas hak berupa PPJB dan Akta Kuasa Menjual dari Putu Trisna Rosilawati sebelum membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 03 tersebut.

Proses pemeriksaan perkara di Pengadilan pun menunjukkan fakta hukum bahwa sudah adanya pencabutan akta kuasa menjual yang dijadikan dasar alas dasar hak dilakukannya jual beli antara penjual dan pembeli, dalam hal ini notaris dinilai lalai dalam proses verifikasi alas hak yang dijadikan dokumen penunjang jual beli ini. Sebagaimana kita ketahui bersama, pemberian kuasa kepada si penerima kuasa akan menerbitkan suatu perwakilan, yaitu adanya seseorang yang diwakili kepentingan hukumnya dan seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa terdapat ketentuan di KUHPerdara Pasal 1813 yang berbunyi:

“pemberian kuasa berakhir; dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.

Sepanjang itu tidak ada peristiwa atau perbuatan hukum kuasa itu masih tetap berlaku. Sehingga perlu dipahami bahwa pemberian kuasa dapat berakhir, berakhirnya pemberian kuasa umumnya dikarenakan telah adanya pencabutan atau penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik sewaktu-waktu bila dikehendaki.

Pencabutan Kuasa memiliki Akibat hukum berakhirnya pemberian kuasa tersebut maka Si Penerima Kuasa tidak memiliki kuasa atas nama si Pemberi Kuasa dan tidak berhak melakukan perbuatan hukum yang diperintahkan dalam surat kuasa tersebut. Begitupun sebaliknya, si Pemberi Kuasa juga tidak dapat meminta si Penerima Kuasa untuk menjalankan lagi kepentingan atas namanya. Terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak harus segera diselesaikan misalkan terdapat pengembalian dokumen-dokumen atau pembiayaan sesuai yang diperjanjikan (apabila ada).

Notaris pun dinilai harus memahami bahwa kwitansi pelunasan bukanlah suatu bentuk perjanjian, sehingga perlu adanya kehati-hatian dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut membutuhkan adanya alas hak yang cukup kuat seperti perjanjian dan kwitansi pembayaran. namun Akta Kuasa Menjual Nomor 03 dibuat berdasarkan kwitansi pelunasan saja bukan atas dasar perjanjian.

Notaris juga wajib untuk memahami antara surat kuasa menjual dan perjanjian jual beli merupakan satu kesatuan yang artinya kuasa menjual sebelumnya harus ada perjanjian jual beli (PPJB). Setelah 3 (tiga) bulan berlalu sejak dibuatnya akta tersebut Gunawan tidak melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat Notaris berpendapat bukanlah menjadi tanggung jawab Notaris. Notaris juga tidak mengetahui bahwa Gunawan menjual kembali sebagian tanah Paradise Loft kepada Pihak Ketiga.

Dalam Proses pemeriksaan perkara dinyatakan dalam putusan bahwa Notaris telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindakan pidana sengaja memberi kesempatan atau

sarana dalam tindak pidana penipuan, sehingga Notaris mendapat vonis penjatuan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan.

Dalam upaya mencegah adanya itikad tidak baik dalam menjalankan suatu perbuatan hukum perdata, Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta sebelum membuat suatu akta otentik diwajibkan untuk menjadi pihak yang memahami betul proses jual beli tersebut dan menjadi pihak yang harus berhati-hati dalam menyiapkan akta tersebut dengan selalu memperhatikan alas hak dari objek, subyek maupun faktor lainnya guna mencegah adanya kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian.

Berkaitan dengan kasus yang diangkat penulis bahwa Tindakan Notaris yang lalai akta sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya merupakan sebuah bentuk tindakan yang menyebabkan kerugian karena pembeli merasa dirugikan karena telah melepaskan utangnya untuk menjadi nominal atas pembayaran objek jual beli, padahal penjual tidak memiliki hak untuk menjual objek tersebut.

Sebagai bentuk perlindungan hukum untuk korban sudah seharusnya akta tersebut adalah batal demi hukum dan tidak pernah dianggap ada karena tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian, dikarenakan batalnya akta tersebut menyebabkan pembatalan jual beli tersebut seharusnya segala hak dan kewajiban juga ikut hapus sesuai dengan pembatalan akta tersebut.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur bagaimana pengaturan terhadap status akta yang tidak memenuhi syarat obyektif, Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) hanya mengatur status akta yang mengalami kesalahan dalam pembuatannya ataupun dalam perbaikan akta yang salah tersebut. Hal ini dimuat dalam Pasal 16, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, dan Pasal 51 yang menyatakan bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat sebagaimana dijelaskan dalam tiap Pasal tersebut menyebabkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh pembeli tersebut benar melahirkan suatu hak untuk meminta adanya ganti kerugian atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dan pembeli tersebut. Hal tersebut dapat timbul dikarenakan adanya bentuk perbuatan melawan hukum sebagai bentuknya adalah penjualan objek jual beli oleh pihak penjual yang seolah-olah merupakan miliknya dengan diberi sarana atau kesempatan oleh Notaris sebagai pejabat pembuat akta.

Sebagai bentuk penanggulangan dalam perlindungan hukum, kerugian yang didasarkan dari suatu perbuatan diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Unsur-unsur yang ada dalam perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah berupa adanya suatu perbuatan, dimana perbuatan itu telah melawan hukum, kemudian perbuatan itu dilakukan oleh salah satu pihak, kemudian perbuatan itu menimbulkan kerugian untuk pihak lain.

Sehingga untuk pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan wanprestasi ataupun akibat perbuatan melawan hukum dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat sebagai forum untuk menyelesaikan perkara untuk menuntut ganti rugi terhadap Tindakan yang merugikan, sesuai dengan ketentuan dalam HIR dan Rbg sebagai acuan dari hukum acara perdata Indonesia.

Mengingat kasus yang diangkat oleh penulis, dapat diketahui bahwa tindakan yang dilakukan oleh Notaris memiliki konsekuensi tanggungjawab secara hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya. Bahwa bentuk pertanggungjawaban yang bisa dibebankan kepada Notaris sebagaimana dalam perkara yang sudah diputus dengan Nomor Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pid/2019/PT DPS adalah 3 bentuk yaitu:

1. Pertanggungjawaban secara hukum perdata dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat;
2. Pertanggungjawaban secara hukum pidana dapat dilakukan dengan melakukan pelaporan terhadap dugaan tindak pidana ke kepolisian untuk dilakukan penyelidikan perkara; dan

3. Pertanggungjawaban secara administratif sebagai pejabat Notaris dapat dilakukan dengan mengajukan laporan ke Majelis Pengawas Notaris Daerah setempat dimana Notaris melakukan tugasnya.

Sehingga sebagai bentuk untuk meminta perlindungan hukum atas tanggungjawab Notaris yang menjadi hak dari korban dapat melalui 3 (tiga) Lembaga perlindungan hukum yang berbeda masing-masing untuk tindakan yang dilakukannya secara sendiri maupun bersama dengan kuasa hukumnya dalam upaya penyelesaian sengketa perkara ini.

Setiap upaya melakukan penyelesaian sengketa, para pihak biasanya dianjurkan dengan dapat menyelesaikan permasalahan dengan mengedepankan prinsip musyawarah baik di dalam maupun di luar pengadilan dengan sistem mediasi. Mediasi ini juga memiliki dasar hukum dalam pelaksanaannya dan merupakan sebuah keharusan untuk dilakukan yaitu pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 untuk prosedur mediasi di pengadilan dan untuk prosedur mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa diatur dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dengan tujuan sengketa dapat diselesaikan melalui jalur di luar pengadilan sehingga tidak memakan biaya dan waktu yang relatif panjang untuk mendapatkan pemenuhan hak atau kewajiban yang belum dilaksanakan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya.

Dalam hal tidak tercapainya kesepakatan dalam proses mediasi ini atau setelah menemukan kesepakatan namun pihak lain tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati, dalam kasus serupa pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya selanjutnya dengan mengajukan gugatan terhadap Tindakan melawan hukum tersebut ke pengadilan negeri setempat dengan diwakili oleh kuasa hukum atau dengan dirinya sendiri. Pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi terhadap pokok perkara dengan kerugian materil dan meminta kerugian atas hal yang terjadi akibat dari pelanggaran tersebut yang dikenal dengan kerugian imateril.

Gugatan terhadap nilai materil maksimal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan sederhana (small claim court) adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materil paling banyak lima ratus juta rupiah yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana. Dengan Penyelesaian gugatan sederhana paling lama 25 hari sejak hari sidang pertama.

Dalam perkara yang diangkat oleh penulis adalah sebesar kurang leboh Rp. 11.000.000.000,- (sebelas miliar Rupiah), sehingga tidak dapat diselesaikan melalui pengajuan gugatan sederhana, dan harus mengajukan gugatan biasa, dalam penyelesaian sengketa keperdataan dengan forum pengadilan pihak dapat mengajukan keberatan terhadap isi putusan pengadilan dengan mengajukan banding atau kasasi sebelum putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata di Indonesia. Setelah mendapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, pihak yang dijatuhi hukuman melakukan isi putusan tersebut secara sukarela sebelum pengadilan melakukan eksekusi isi putusan.

Notaris dalam kasus yang serupa juga harus mempertanggungjawabkan tindakannya dalam menjalankan amanat undang-undang maupun kode etik profesi, dengan cara masyarakat yang merasa dirugikan dapat melakukan laporan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris di tempat Notaris melakukan jabatannya. Laporan yang diberikan oleh masyarakat berupa dugaan tindak pelanggaran yang dilakukan Notaris dengan menyertakan bukti-bukti untuk diperiksa, dalam pemeriksaan ditingkat pertama ini Majelis Pengawas Daerah tidak dapat menjatuhkan hukuman kepada Notaris, Majelis Pengawas Daerah hanya membuat Berita Acara Pemeriksaan perkara yang akan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah untuk diperiksa lebih lanjut dan dijatuhi hukuman.

Dalam hal Notaris terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris dapat dijatuhkan sanksi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris yang dijatuhkan hukuman oleh Majelis Pengawas Wilayah dapat memilih untuk merima hukuman atau mengajukan banding ke tingkat pusat, sebaliknya pelapor yang tidak puas dengan hasil keputusan Majelis Pengawas Wilayah dapat mengajukan banding ke Majelis Pengawas Pusat sebagai wadah sidang etik yang final.

Penulis berpendapat tindakan kelalaian atau kecerobohan yang dilakukan Notaris dapat menjadi suatu isu kecemasan di dalam masyarakat. Terlebih dalam jabatannya yang merupakan pejabat umum

yang dikhususkan untuk membuat alat pembuktian yang sempurna berupa akta otentik. Hal ini harus segera mendapat perhatian khusus dari pemerintah sebagai bentuk pencegahan terjadinya tindak pelanggaran. Mengingat transaksi jual beli sudah dilakukan sesuai dengan kelaziman dan sudah dijalankan dengan itikad baik.

Dalam kasus yang diangkat oleh penulis ini korban telah melakukan upaya hukum yang tepat dengan melakukan pelaporan ke tim penyidik yaitu kepolisian setempat yang berakibat perkara dapat diperiksa di tingkat pengadilan sehingga menghasilkan putusan berupa kurungan penjara kepada Notaris. Selain itu korban juga bisa melaksanakan upaya perlindungan hukum dengan meminta tanggungjawab hukum terhadap dugaan tindak pelanggaran Notaris tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah sesuai dengan prosedur.

Sementara dalam hal penanggulangan sebagai bentuk lain dari perlindungan hukum yang dilakukan oleh pemerintah sudah cukup baik dengan memberikan banyak opsi pertanggungjawaban, namun dalam realita masih banyak kesulitan dari masyarakat dalam mendapat perlindungan hukum di bidang penanggulangan, dapat dipahami bahwa setiap masyarakat belum memahami mekanisme perlindungan hukum yang menjadi hak masyarakat secara preventif dan represif.

Perlindungan hukum secara preventif dapat dilakukan dengan cara menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi dan itikad baik dalam melakukan transaksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan pejabat umum seperti Notaris yang merupakan pejabat umum harus membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) guna mencegah terjadinya kerugian yang dialami masyarakat dalam pembuatan akta. Sedangkan perlindungan hukum secara represif dapat dilakukan dengan cara melakukan penyelesaian secara mediasi, gugatan keperdataan, laporan kepada penyidik, dan laporan kepada Majelis Pengawas Daerah.

Sebagaimana yang Narasumber katakan mengenai adanya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang berisi tentang syarat melakukan perjanjian pengikatan jual beli, muatan perjanjian pengikatan jual beli dan hal lainnya. Ketika para pihak akan melakukan perjanjian jual beli harus syarat ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdta dimana ada lebih dari 1 (satu) subyek yang cakap dan mengikatkan dirinya. Dalam jual beli pihak yang terlibat adalah penjual dan pembeli. Ia juga menjelaskan tentang status akta yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang maka akan menimbulkan konsekuensi suatu akta hanya memiliki kekuatan di bawah tangan.

SIMPULAN

Kesimpulan dalam penelitian ini tidak terlepas dari uraian hasil pembahasan yang telah dijabarkan di atas, yaitu sebagai berikut:

1. Seorang Notaris dituntut untuk mempunyai moral yang tinggi karena dengan adanya moral yang tinggi Notaris tidak akan menyalahgunakan wewenangnya dan dapat menjaga martabat dan citranya sebagai Notaris. Seorang Notaris juga diharapkan mempunyai wawasan pengetahuan yang luas sehingga dapat diandalkan oleh masyarakat untuk merancang, menyusun, dan membuat akta otentik sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya baik dan benar, dan diperlukan juga kejujuran atau sifat pandangan yang obyektif. Dan di dalam permasalahan yang diangkat oleh Penulis, tanggung jawab yang tepat untuk dikenakan pada Notaris ialah tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault) yang mempunyai arti prinsip yang cukup umum berlaku di dalam hukum pidana dan hukum perdata. Suatu tanggung jawab yang ditentukan oleh perilaku notaris, tanggung jawab ini dipegang teguh dalam hukum perdata yaitu pada Pasal 1365 sampai 1367 KUHPerdta, dimana seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Dalam hal ini yang dimaksud dengan kesalahan adalah adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Di dalam tanggung jawab berdasarkan kesalahan haruslah memenuhi unsur-unsur seperti adanya perbuatan, adanya pelanggaran, dan adanya kerugian. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana, dan administratif, namun pada kasus yang diteliti oleh Penulis, pertanggungjawaban yang tepat ialah pertanggungjawaban secara pidana karena terbukti dianggap telah memenuhi Pasal 378 juncto Pasal 56 ayat (2) KUHP yang didalamnya memuat unsur:
 - a. Unsur barang siapa;
 - b. Unsur sengaja;

- c. Unsur memberi kesempatan, sarana, atau keterangan;
 - d. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
 - e. Unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan;
 - f. Unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.
2. Selain dimintakan pertanggungjawaban tersebut, pihak yang merasa dirugikan juga harus mendapatkan perlindungan hukum, mengingat kehadiran hukum di Indonesia adalah untuk melindungi hak-hak asasi manusia dari tindak kesewenangan. Perlindungan hukum di Indonesia terbagi atas 2 (dua) yaitu perlindungan hukum secara represif dan perlindungan hukum secara preventif. Perlindungan hukum ini harus ditegakkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini institusi Kepolisian Republik Indonesia. Semua masyarakat yang merasa hak asasinya dilanggar dan pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan jenis subyek hukum. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum yang seimbang terhadap seluruh masyarakatnya, karena itu perlindungan hukum tersebut akan menciptakan pengakuan dan perlindungan bagi Hak Asasi Manusia sebagai makhluk individual dan makhluk sosial di dalam negara Indonesia agar dapat melakukan pengajuan gugatan baik secara perdata maupun pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011)
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Rahardjo, Sajipto. "Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah", *Jurnal Masalah Hukum*. 2010
- Tobing, Yanti Jacline Jennier. "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris". *Jurnal Media Hukum*, 2010.
- Utami, Sri. "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Jurnal Repertorium*, 2015.