

# Kesalahan Notaris Akibat Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Kas Desa Berakibat Tindak Pidana Korupsi (Studi Kasus Putusan Nomor 62/Pid.Sus-Tpk/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 Pk/Pid.Sus/2021)

Tusmiati

*Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Pancasila, Indonesia. E-mail: [tusmiati@gmail.com](mailto:tusmiati@gmail.com)*

**Abstrak:** Notaris merupakan pejabat umum yang kewenangannya membuat akta sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Dalam membuat akta Notaris berpegang teguh kepada Pasal 1320 KUHPerdara Jo Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris yaitu berkewajiban harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tetapi dalam pembuatan akta Notaris melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu tidak hati-hati sehingga akta yang dibuat tersebut cacat hukum. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah akibat kesalahan Notaris karena tidak saksama dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana terdapat dalam putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021 serta Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyimpang dari norma hukum sebagaimana dalam putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021. Adapun Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan mengkaji undang-undang/ketentuan-ketentuan sebagai bahan hukum primer dan kepustakaan, sebagai bahan hukum sekunder, dianalisis secara kualitatif. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan Teori pertanggungjawaban. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat Notaris tidak saksama dalam membuat akta pengikatan Jual beli maka Notaris mendapat sanksi pidana dari pengadilan. Pelanggaran tidak saksama belum diatur di KUHP tetapi pelanggaran jabatan Notaris. Terhadap objek tanah apabila memenuhi unsur kerugian negara maka Akta tersebut adalah batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Notaris; Tidak saksama; Akta Pengikatan Jual Beli; Tanah Kas Desa; Tindak Pidana Korupsi

## 1. Pendahuluan

Setiap Warga Negara di Indonesia dalam melakukan perbuatan hukum membutuhkan adanya bukti yang jelas dan pasti. Perkembangan masyarakat yang semakin pesat serta kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum yang semakin meningkat atas suatu tindakan hukum seiring dengan berkembangnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang semakin bertambah, sehingga setiap kegiatan perekonomian di dalam lingkungan masyarakat membutuhkan suatu adanya jaminan kekuatan hukum setiap kegiatan hukum yang dilakukannya sehari-hari. Indonesia merupakan negara hukum yang

tercermin dari perundang-undangan yang hadir dalam hukum Indonesia, berlandaskan Pancasila dan undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara.<sup>1</sup>

Jaminan tentang kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum diperlukan alat bukti tertulis dan bersifat autentik dalam hal perbuatan, perjanjian, penetapan, serta peristiwa hukum yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Pejabat berwenang yang dimaksud adalah Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peranan penting dalam menegakan hukum di Indonesia. Peningkatan kualitas diri merupakan upaya dari anggota untuk menambah kualitas dirinya sehingga dapat menjadi Notaris yang memiliki pengetahuan yang mumpuni dan pelayan masyarakat yang baik.

Salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu negara memberikan kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata, untuk keperluan tersebut diberikan kepada Pejabat Umum yang dijabat oleh Notaris.<sup>2</sup>

Dalam hal melaksanakan jabatannya membuat akta autentik Notaris dibatasi oleh kewenangan, kewajiban serta larangan yang semuanya telah diatur dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 *Juncto* Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris selengkapnya disingkat (UUJN). Ada 3 (tiga) macam syarat formal dalam pembuatan akta otentik yaitu:

- 1) Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- 2) Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.<sup>3</sup>

Berdasarkan dari uraian tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa akta autentik dibuat berdasarkan undang-undang, oleh pejabat umum yaitu Notaris. Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia dituangkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Secara umum kewenangan Notaris tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Sedangkan kewenangan Notaris secara khusus diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yaitu:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan

---

<sup>1</sup> Indonesia, “Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945,” 1945.

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Jakarta: Refika Aditama, 2008).

<sup>3</sup> Irawan Soerodjo, “Kepastian Hukum Hak atas tanah di Indonesia” (Arkola, Surabaya, 2003).

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

Notaris sebagai pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut.<sup>4</sup>

Dimasyarakat tidak semua mengerti hukum hal tersebut dikarenakan ada beberapa faktor baik dari pendidikan atau kurangnya pengetahuan sehingga seseorang mempercayakan Notaris untuk membuat akta. Suatu akta Notaris akan hilang keotentisitasnya jika tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah tertuang dalam perundang-undangan dan akta tersebut dibuat tanpa wewenang atau melanggar undang-undang Notaris juga bagian dari proses penegakan hukum karena harus bertindak sesuai dengan prosedur hukum sehingga tidak terjadi potensi penyalahgunaan hukum oleh para pihak yang berkepentingan. Kewajiban Notaris membuat akta autentik, maka harus memenuhi unsur-unsur sesuai dengan aturan perundang-undangan dan kode etik. Misalnya akta Perjanjian ialah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama hal ini diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1314 KUH Perdata.<sup>5</sup>

Dalam hal membuat perjanjian Notaris harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah yaitu terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Notaris harus menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan serta melaksanakan tugasnya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan Notaris. Notaris adalah figur yang terpecaya dalam masyarakat yang harus amanah. Sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a undang-undang jabatan Notaris yang mengatur bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam pelaksanaannya Notaris wajib mentaati keseluruhan kaidah moral yang berkembang di masyarakat.

Dalam praktek sehari-hari Notaris, apabila ada yang dipermasalahkan oleh para pihak maka Notaris sering ditarik sebagai pihak yang turut melakukan ataupun membantu untuk melakukan suatu tindakan pidana, misalnya membuat akta yang tidak sesuai dengan hati nuraninya tetapi tetap membuatnya. Sehingga menimbulkan kerancuan, apakah tindakan Notaris tersebut karena disengaja atau karena kealpaan. Baik bersama-sama para penghadap ataupun yang membuat akta yang memang dari awal berniat untuk melakukan suatu tindakan yang melanggar aturan.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2009).

<sup>5</sup> Soedarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 1992).

<sup>6</sup> A Putri, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris” (Softmedia, Jakarta, 2020).

Notaris rentan mendapat gugatan dari para pihak yang merasa dirugikan dalam pembuatan akta. Kesalahan-kesalahan Notaris dalam pelaksanaan jabatannya, disebabkan kurang berhati-hati. Oleh sebab itu seorang Notaris Jika melakukan kesalahan ataupun kelalaian dalam melaksanakan profesi jabatannya dapat dikenakan sanksi. Sanksi ada 3 (tiga) yaitu :

- 1) Sanksi perdata
- 2) Sanksi pidana
- 3) Dan sanksi administratif

Bentuk pertanggungjawabannya Notaris terhadap akta yang dibuatnya di dalam hukum pidana, tidak jarang seorang Notaris dipanggil oleh pihak yang berwajib (kepolisian) sebagai tersangka.<sup>7</sup>

Apabila Notaris dalam melaksanakan jabatannya tidak sesuai Undang-undang dan kode etik maka Notaris bisa dijatuhi hukuman pidana. Salah satu kemungkinan yang berpotensi pidana adalah tindak pidana korupsi.

Salah satu kasus tindak pidana korupsi ini terjadi pada seorang Notaris di Kabupaten Sidoarjo yang bernama Rosidah, SH. Keterlibatannya terkait beralihfungsinya Tanah Kas Desa menjadi perumahan yang terletak di Desa Kedungsolo, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo seluas 28.834 M2 dimana lokasi Tanah Kas Desa (TKD) tersebut terletak diantara tanah milik 56 orang petani yang terdiri dari 112 Sertipikat Hak Milik.

Berdasarkan Putusan Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021 tertanggal 28 April 2021 yang mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dan membatalkan putusan Mahkamah agung Nomor 444 K/Pid.Sus/2019, tanggal 15 April 2019 dalam putusannya menyatakan bahwa terpidana Rosidah, S.H., tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan primair, membebaskan Terpidana oleh karena itu dari dakwaan primair tersebut, menyatakan Terpidana Rosidah, SH terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana korupsi secara bersama-sama, menjatuhkan pidana kepada Terpidana oleh karena itu dengan pidana penjara 1 (satu) tahun dan denda sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan ketentuan apabila pidana denda tersebut tidak dibayar maka diganti dengan pidana kurungan selama 1 (satu) bulan, Serta menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terpidana dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan, serta menetapkan barang bukti yaitu barang bukti Nomor 1 sampai dengan Nomor 7, selengkapnya sebagaimana dalam putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur, dikembalikan kepada Terpidana Rosidah, SH, Barang bukti Nomor 8 sampai dengan Nomor 21, selengkapnya sebagaimana dalam putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur, dikembalikan kepada Pemerintahan Desa Kedungsolo Kecamatan Porong Kabupaten Sidoarjo. Barang bukti Nomor 22 sampai dengan Nomor 51 selengkapnya sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tindak Pidana pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur dikembalikan kepada saksi M. Suhartono dan membebaskan kepada Terpidana untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan Kembali sebesar Rp.2.500,00.

---

<sup>7</sup> Putri.

Berdasarkan uraian dari hasil akhir putusan dengan terpidana Rosidah, SH, tersebut yang oleh hakim dinyatakan bersalah dengan pidana 1 (satu) tahun sehingga Notaris dalam menjalankan Profesi untuk bersikap hati-hati, cermat serta teliti dalam membuat akta.

Dalam prakteknya sehari-hari Notaris harus berpedoman kepada undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode etik. Dengan adanya suatu pelanggaran yang dapat merugikan para pihak khususnya dan masyarakat pada umumnya dan diri Notaris sendiri. Pelanggaran Notaris yang dilakukan baik sengaja ataupun tidak sengaja berakibat Notaris mendapatkan sanksi pidana. Walaupun UUJN dan kode etik Notaris belum mengatur tentang pelanggaran pidana tetapi berdasarkan kasus tersebut di atas memungkinkan Notaris di Pidana.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

- 1.1. Bagaimanakah akibat kesalahan Notaris karena tidak saksama dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana terdapat dalam putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021?
- 1.2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyimpang dari norma hukum sebagaimana dalam putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021?

## **2. Pendekatan Teori**

### **2.1. Teori kepastian hukum**

Secara umum pengertian hukum adalah seperangkat peraturan yang mengatur masyarakat dan negara yang bertujuan untuk ketertiban dan kepastian. Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Oleh karena itu tidak terjadi benturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Menurut Gustav Radbruch, teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan dia alami apabila dia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Ananda, "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," Gramedia, diakses 20 Juli 2024, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

## 2.2. Teori Pertanggungjawaban.

Tanggungjawab merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan dari tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwa merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektual atau mental.<sup>9</sup> Teori tanggung jawab Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>10</sup>

Menurut Pound, pertanggungjawaban adalah akibat dari perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, baik dalam bentuk penyerangan maupun persetujuan. Pertanggungjawaban bersumber dari hukum alam, baik dalam bentuk delik, kontrak atau gabungan keduanya.<sup>11</sup>

Istilah pertanggungjawaban memiliki 2 (dua) arti yaitu liability (the state of being liable), yang dimaksud dengan liability adalah suatu konsep dari semua karakter hak dan kewajiban, dimana kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi pertanggungjawaban terhadap hal-hal yang aktual atau potensial, kondisi bertanggungjawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang, sedangkan, responsibility (the state or fact being responsible), merupakan suatu kewajiban bertanggungjawab atas Undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.<sup>12</sup>

Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum apabila terjadi pelanggaran oleh akta yang dibuatnya karena kesalahan Notaris sendiri karena melanggar peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan kerugian maka bisa di bebankan kepada jabatannya tersebut.

## 3. Metode

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, karena dalam penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis mengenai faktor keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Notaris. Bersifat *analitis* maksudnya bahwa penelitian ini tidak hanya memaparkan apa yang telah diteliti, akan tetapi juga dianalisis terhadap aspek hukum yang berlaku dan menganalisa mengenai putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby *Juncto* Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021.

Jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, dengan mengkaji undang-undang/ketentuan-ketentuan sebagai bahan hukum primer dan kepustakaan,

---

<sup>9</sup> Heriyanti, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris* (Surakarta: Yuma Pustaka, 2015).

<sup>10</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of law and State (Terj; Somardi, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik)* (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007).

<sup>11</sup> Heriyanti, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris*.

<sup>12</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi* (Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2011).

sebagai bahan hukum sekunder, dianalisis secara kualitatif. Selain itu yuridis normatif yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma. Istilah yuridis normatif yang sebenarnya juga tidak dikenal penelitian hukum. Jika tipe penelitian harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum. Dengan pernyataan demikian sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif. Hanya saja pendekatan dan bahan-bahan yang digunakan harus di kemukakan.<sup>13</sup>

## 4. Hasil Penelitian

### 4.1. Kasus Posisi Putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021

Kasus ini terjadi pada seorang Notaris di Kabupaten Sidoarjo yang bernama Rosidah. Keterlibatannya terkait beralih fungsinya Tanah Kas Desa (TKD) yang terletak di Desa Kedungsolo, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo menjadi bangunan perumahan seluas 28.834 M2 dimana lokasi Tanah Kas Desa (TKD) tersebut terletak diantara tanah milik 56 orang petani yang terdiri dari 112 Sertipikat Hak Milik.

Akibat pembuatan akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual yang tidak hati-hati dan saksama maka dalam putusan akhir Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021 mendapatkan sanksi pidana yaitu 1 (satu) tahun penjara.

### 4.2. Kesalahan Notaris Akibat Tidak saksama dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana terdapat dalam putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021

Kesalahan memiliki makna suatu ke khilafan dan kealpaan. Kesalahan juga diartikan suatu bentuk penyimpangan terhadap hal yang dianggap benar atau prosedur yang ditetapkan sebelumnya.

Menurut Jonkers dalam keterangan tentang "*schuldbegrip*" membuat pembagian atas tiga bagian dalam pengertian kesalahan yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Selain kesengajaan atau kealpaan (*opzet of schuld*);
- 2) Meliputi juga sifat melawan hukum (*de wederrechtelijkheid*);
- 3) dan kemampuan bertanggung jawab (*de toerekenbaarheid*).

Sesuai dengan 1868 KUHPerdara<sup>15</sup> akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang "dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum" maka *Relaas* Akta adalah akta yang dibuat oleh notaris, hanya mengkonstatir keadaan para pihak dan mencatat yang diketahui misalnya dalam Berita Acara sedangkan *Partij* Akta adalah akta yang dibuat dihadapan notaris dengan para pihak sepakat mengenai isi dari apa yang diperjanjikan hanya Notaris menuangkan dalam akta. Bahwa perjanjian yang dibuat sesudah perjanjian

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenadamedia grup, 2005).

<sup>14</sup> Bambang Poernomo, *Asas-Asas Hukum Pidana* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993).

<sup>15</sup> R, Raden Subekti dan R Tjitrosudibio, *KUH Perdata burgerlijk wetboek (diindonesiakan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio)* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1999).

pokok itu antara lain perjanjian fidusia, hak tanggungan, hipotik, atau jaminan perseorangan sedangkan perjanjian yang dibuat sebelum perjanjian pokok adalah Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) merupakan perjanjian bantuan untuk melakukan perjanjian pokoknya yaitu untuk melakukan Jual Beli.

Bahwa PPJB mengikuti apa yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, dimana ada syarat subyektif dan syarat obyektif. Bahwa Syarat Subyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara yang pertama adalah kesepakatan yaitu persetujuan kehendak secara berlawanan, yang kedua adalah kecakapan yaitu kecakapan dalam arti umum, semua orang dianggap cakap kecuali dinyatakan tidak cakap. Bahwa Syarat Obyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara yang pertama adalah obyek yaitu benda yang dijadikan pokok dalam suatu perikatan, dan yang kedua adalah adanya causa yang halal mengenai hal ini tidak dijelaskan dalam undang undang.<sup>16</sup>

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subjektif artinya jika syarat tersebut tidak terpenuhi dalam perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut tidak dibatalkan oleh pengadilan maka perjanjian tersebut masih berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Syarat objektif yang pertama dan kedua artinya jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti perjanjian dari awal tersebut sudah batal, atau bahkan perjanjian tersebut tidak pernah terjadi.<sup>17</sup>

PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan. Dengan bentuk Partij Akta maka apabila ada kekhilafan atas obyek maka dampaknya tidak kepada Notaris tetapi para pihak itu sendiri karena para pihak yang paling mengetahui, memang dalam menjalankan tugasnya Notaris dituntut untuk profesional, bila dianggap terjadi kelalaian oleh Notaris, maka ada aturannya dalam ruang lingkup tugas dan jabatan Notaris, hal tersebut tidak berdampak kepada pihak ketiga.<sup>18</sup>

Apabila tanah yang akan dibeli terdapat permasalahan, akan berujung pada jaminan kelancaran proses balik nama di kantor pertanahan setempat. Berdasarkan Putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby *Juncto* Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021 ada beberapa kesalahan Notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak saksama yaitu: Ketidakseksamaan/Ketidacermatan/tidak teliti Notaris Rosidah dalam membuat Perjanjian pengikatan Jual Beli yang mengikuti site plan yang dibuat *developer* PT. Gala Bumi Perkasa yang sebagian menunjuk alamat objek sengketa di atas Tanah Kas Desa, sehingga TKD tersebut beralih fungsi menjadi bangunan perumahan.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Erizon Khairunsyah dkk., "A Legal Position Of Buying Binding Agreement Which Payment Is Made In Stages Which Has Been Canceled By The Supreme Court (Study Of Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015)," *Visi Sosial Humaniora* 2, no. 2 (18 Desember 2021): 220–32, <https://doi.org/10.51622/vsh.v2i2.420>.

<sup>17</sup> Erizon Khairunsyah dkk.

<sup>18</sup> Arvi Tunaswati dan Edy Lisdiyono, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)," *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (30 Juni 2023): 21–38, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.891>.

<sup>19</sup> Yoga Alfi Setiawan dan Suroto, "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik," *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (30 Juni 2023): 124–33, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.902>.

Rosidah, SH selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya tidak menerbitkan Ikatan Jual Beli karena mengetahui dan menyadari adanya Tanah Kas Desa (TKD) Kedungsolo Kecamatan Porong Kabupaten Sidoarjo dapat beralih setelah melalui tahapan tukar menukar dan terakhir adanya pelepasan hak dari Kepala Desa Kedungsolo dan ditindaklanjuti dengan permohonan hak untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat dahulu baru dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli kepada warga Renokenongo, akan tetapi terdakwa Rosidah, SH tetap membuat dan menerbitkan Pengikatan Jual Beli atas Tanah Kas Desa (TKD). Sehingga Tanah tersebut dikuasai oleh para pembeli yaitu sebagian tanah tersebut tidak bisa dimanfaatkan sebagai TKD oleh perangkat Desa sebagai tanah ganjaran.<sup>20</sup>

Akibat kesalahan Notaris karena tidak berpedoman terhadap Peraturan jabatan Notaris dan tidak berhati-hati dalam pelaksanaannya sehingga dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah Kas Desa (TKD) tersebut. Karena faktanya bertentangan dengan objek yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu suatu hal tertentu. Yaitu objek tanah harus jelas. Sehingga akta yang dibuat oleh Notaris tersebut cacat hukum sehingga berakibat tidak sah. Maka batal demi hukum.<sup>21</sup>

#### **4.3. Pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyimpang dari norma hukum sebagaimana dalam putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN.Sby Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021**

Notaris memiliki peranan yang penting dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, karena Notaris diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk membuat akta autentik dan akta lainnya.<sup>22</sup> Notaris adalah pejabat yang berwenang dalam membuat akta autentik sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUJN dan kewenangan lainnya yang diatur di Pasal 15 UUJN. Selain kewenangan Notaris juga memiliki kewajiban yang harus dijalankan dalam pelaksanaan Jabatannya, salah satunya terdapat dalam pasal 16 angka (1) huruf a, yaitu Notaris berkewajiban:

“bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Oleh karena itu Notaris harus bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya, sehingga menjadi alat bukti yang sempurna dan terpenuhi.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dibebani tanggungjawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam pembuatan akta autentik.

---

<sup>20</sup> Lambertus Hurek, “Giliran Notaris Rosidah Dituntut 6,5 Tahun,” RadarSurabaya, 12 Agustus 2017, <https://radarsurabaya.jawapos.com/sidoarjo/77943448/giliran-notaris-rosidah-dituntut-65-tahun>.

<sup>21</sup> Amalia Alia dan Aisyah Ayu Musyafah, “Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak,” *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, no. 2 (30 Agustus 2023): 689, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.6850>.

<sup>22</sup> Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.

Berdasarkan pelanggaran dan sanksi jabatan Notaris, tanggungjawab Notaris dapat dibedakan menjadi 4 kategori:

- a. Tanggungjawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris
- b. Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.
- c. Tanggungjawab Notaris secara perdata terhadap akta yang dibuatnya.
- d. Tanggungjawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya.<sup>23</sup>

Teori pertanggungjawaban Hukum diperlukan untuk menganalisa pertanggungjawaban Notaris terkait dengan kewenangannya yang diatur berdasarkan undang-undang Jabatan Notaris terkait pembuatan akta otentik. Tanggungjawab Notaris dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu Pertanggungjawaban administrasi, perdata dan kode etik jabatan Notaris Tanggungjawab Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya lebih berkaitan dengan tanggungjawab moral kepada pihak-pihak yang menggunakan jasa profesionalnya. Oleh karena itu dengan kaitannya dengan pertanggungjawaban Notaris, undang-undang Jabatan Notaris, hanya mengatur tentang ketentuan mengenai pemberhentian dan sanksi terhadap Notaris, yaitu Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 84 karena hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dengan para pihak berada dalam ranah hukum perdata.<sup>24</sup>

Dalam prakteknya Notaris tidak bertanggungjawab pidana Ketika melakukan suatu kesalahan, tetapi perlu ada kajian yang serius tentang Notaris yang terpidana karena di UUJN belum mengatur hal tersebut.

Menurut peneliti ketidakseksamaan Notaris sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a, dalam membuat akta bukan pelanggaran yang mengandung unsur pidana tetapi pelanggaran jabatan. Jika akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau yang berkepentingan maka untuk menyelesaikan harus didasarkan pada kebatalan dan pembatalan akta Notaris sebagai alat bukti yang sempurna.<sup>25</sup>

Ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu dan alat bukti tersebut berada dalam tataran hukum perdata, dan bahwa Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap. Tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau dihadapan Notaris.<sup>26</sup>

Notaris hanya bertanggungjawab terhadap formalitas dari suatu akta autentik dan tidak terhadap materi akta autentik tersebut. Sanksi pidana terhadap Notaris tunduk terhadap ketentuan pidana umum yaitu KUHP. UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk Notaris.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Poernomo, *Asas-Asas Hukum Pidana*.

<sup>24</sup> Heriyanti, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris*.

<sup>25</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2015).

<sup>26</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2009).

<sup>27</sup> Adjie.

Berdasarkan Kasus Rosidah tersebut di atas terbukti bersalah bahwa tindakan tersebut dilakukan lebih dari satu orang dan dengan tujuan yang sama yaitu untuk terwujudnya pengikatan jual beli tanah dan kuasa untuk menjual agar terjadi peralihan hak atas tanah yang mencakup pula tanah kas desa (TKD) dan unsur “mereka melakukan, yang menyuruh melakukan atau yang turut melakukan perbuatan itu”. Dari uraian diatas bahwa Tanah Kas Desa seolah-olah diperjualbelikan berdasarkan PPJB. Karena TKD adalah merupakan kekayaan Desa yang tidak diperjualbelikan.

Notaris yang secara terbukti melakukan/menyuruh melakukan, turut serta melakukan dan/atau membantu melakukan yaitu perbuatan membuat dan melakukan pemalsuan surat, menggunakan atau menyuruh orang lain memakai surat palsu, menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, serta menerima hadiah atau janji untuk menggerakkan supaya melakukan atau tidak melakukan sesuatu terkait dengan jabatannya dapat dijatuhi sanksi pidana bilamana terbukti bersalah.<sup>28</sup>

Sehingga Notaris dalam melaksanakan jabatannya juga bertanggungjawab terhadap unsur pidana yang sudah dijatuhkan pengadilan.

## 5. Simpulan

Akibat kesalahan Notaris karena tidak saksama dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah Kas Desa (TKD). Bahwa akta yang dibuat oleh Notaris tersebut cacat hukum sehingga tidak sah. Karena melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a, sehingga akta tersebut adalah batal demi hukum.

Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyimpang dari norma hukum, Notaris harus bertanggung jawab secara hukum terhadap putusan pengadilan yang sudah dijatuhkan yaitu sanksi pidana. Selain itu pertanggungjawaban Notaris secara jabatan karena melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu karena tidak saksama dalam membuat akta Pengikatan Jual Beli. Pelanggaran akibat tidak saksama tersebut belum diatur di KUHPerduta. Notaris adalah bukan pihak di dalam akta, Notaris hanya memformulasikan dan mengkonstantir keinginan para pihak kedalam akta otentik berdasarkan kebenaran formil yang disampaikan penghadap atas dokumen-dokumen yang diperlihatkan dan diserahkan kepada Notaris. Sehingga Ketidaksaksamaan Notaris dalam membuat akta PPJB karena pelanggaran Jabatan seharusnya tidak ada unsur pidana tapi sanksi jabatan.

## Referensi

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Jakarta: Refika Aditama, 2008.

— — —. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2015.

---

<sup>28</sup> Adjie.

- — —. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Alia, Amalia, dan Aisyah Ayu Musyafah. "Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak." *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, no. 2 (30 Agustus 2023): 689. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.6850>.
- Ananda. "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." Gramedia. Diakses 20 Juli 2024. <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Arvi Tunaswati, dan Edy Lisdiyono. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)." *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (30 Juni 2023): 21–38. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.891>.
- Erizon Khairunsyah, Hasim Purba, Sunarmi, dan Rosnidar Sembiring. "A Legal Position Of Buying Binding Agreement Which Payment Is Made In Stages Which Has Been Canceled By The Supreme Court (Study Of Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015)." *Visi Sosial Humaniora* 2, no. 2 (18 Desember 2021): 220–32. <https://doi.org/10.51622/vsh.v2i2.420>.
- Heriyanti. *Pertanggungjawaban Pidana Notaris*. Surakarta: Yuma Pustaka, 2015.
- H.R, Ridwan. *Hukum Administrasi*. Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Hurek, Lambertus. "Giliran Notaris Rosidah Dituntut 6,5 Tahun." RadarSurabaya, 12 Agustus 2017. <https://radarsurabaya.jawapos.com/sidoarjo/77943448/giliran-notaris-rosidah-dituntut-65-tahun>.
- Indonesia. "Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945," 1945.
- Kelsen, Hans. *General Theory Of law and State (Terj; Somardi, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik)*. Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia grup, 2005.
- Poernomo, Bambang. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993.
- Putri, A. "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris." Softmedia, Jakarta, 2020.
- Soedarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.

Soerodjo, Irawan. "Kepastian Hukum Hak atas tanah di Indonesia." Arkola, Surabaya, 2003.

Subekti, R, Raden, dan R Tjitrosudibio. *KUH Perdata burgerlijk wetboek (diindonesiakan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio)*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.

Yoga Alfi Setiawan, dan Suroto. "Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik." *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (30 Juni 2023): 124–33. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.902>.