JURNAL LOCUS: Penelitian & Pengabdian
Volume 5 No. 10 October 2026, pp 8495-8512
E-ISSN 2829-7334
DOI: 10.58344/locus.v5i10.6401

Tanggungjawab Notaris Atas Kelalaian dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Data Palsu Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris

Alleta Sherlina
Universitas Islam Malang, Indonesia
Email : alletasherlina@gmail.com

Keywords:
Responsibility; Notary; False Data.

This is an open access article under the CC BY-SA license.

Copyright © 2026 by Author. Published by Riviera Publishing

Abstract

Law In article 1 paragraph (1) of Law No. 2 of 2014 concerning the Office of Notary, it is stated that a notary is a public official who has the authority to prepare an authentic deed and has other authorities in accordance with the Law. In the implementation, it often happens that the parties provide false information and data when they are going to make a notary deed. In this case, the case of data falsification is contained in the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number: 274 /PID/2015 which befell the notary Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Notonagoro on May 2, 2012. The problem formulation used is how is the responsibility of the notary for the deed made before him using false data in case number: 274/PID/2015/PT. DKI and what are the legal consequences of deeds made before a notary based on false data case number: 274/PID/2015/PT. DKI. The responsibility of Notaries in sale and purchase agreements carried out with false data and false documents In Case Number: 274 /PID/2015/ PT. DKI both criminally, civilly, and administratively limited by the UUJN. The criminal responsibility of the Notary in case No. 274/PID/2015/PT. DKI is related to article 55 to the 1st of the Criminal Code jo article 56 to 1 of the Criminal Code. The responsibility of the Notary in civil matters based on article 1365 of the Civil Code is required to be compensated. The responsibility of the Notary administratively in Article 7 paragraph 2 of the UUJN will be subject to sanctions. Land purchase agreements with false data also have serious legal consequences. Landowners face agreements, lawsuits for damages, and fraud.

Kata Kunci:
Tanggungjawab; Notaris; Data Palsu.

Abstrak

Undang-Undang Dalam pasal 1 ayat (1) UU No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, disebut bahwa notaris ialah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik serta mempunyai wewenang lainnya sesuai Undang-Undang. Dalam pelaksanaan sering terjadi para pihak memberikan keterangan dan data palsu saat akan membuat akta notaris. Dalam hal ini pada kasus tentang pemalsuan data terdapat dalam Putusan MA RI Nomor : 274 /PID/2015 yang menimpa notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Notonagoro pada tanggal 2 Mei 2012. Rumusan Masalah yang digunakan ialah Bagaimana tanggungjawab notaris terhadap akta yang dibuat dihadapannya dengan

menggunakan data palsu dalam perkara nomor: 274/PID/2015/PT.DKI dan bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat dihadapan notaris berdasarkan data palsu perkara nomor: 274/PID/2015/PT.DKI. Tanggujawab Notaris dalam perjanjian jual-beli yang dilakukan dengan data palsu dan dokmen palsu Dalam Perkara Nomor: 274 /PID/2015/ PT.DKI baik secara pidana, perdata, dan administrasi terbatas oleh UUJN. Tanggungjawab Notaris secara pidana terhadap perkara No. 274/PID/2015/PT.DKI terkait dengan pasal 55 ke-1 KUHP jo pasal 56 ke-1 KUHP. Tangungjawab Notaris secara perdata berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata dituntut ganti rugi. Tanggungjawab Notaris secara administrasi dalam Pasal 7 ayat ke- 2 UUJN akan dikenai sanksi. Perjanjian jual beli tanah dengan data palsu juga menimbulkan akibat hukum yang serius. Pemilik tanah menghadapi perjanjian, tuntutan ganti rugi, dan penipuan.

PENDAHULUAN

Notaris merupakan sebuah profesi, dimana seseorang mendapatkan Pendidikan hukum kenotariatan yang telah diberikan lisensi oleh pemerintah. Dengan adanya lisensi seorang notaris dianggap telah memenuhi standar untuk menjalankan jabatannya. Notaris harus cakap dalam hal-hal umum, khususnya tentang pengesahan pada berkas-berkas, surat-surat, dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan profesinya sebagai jabatan mulia (officum nobile). Profesi notaris disebut officum nobile karena jabatan ini erat kaitannya dengan kemanusiaan (Anshori, 2009; Chazawi, 2005a, 2005b; Naja, 2012; Perangin Angin, 2011).

Notaris merupakan individu yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus memperhatikan aturan yang diatur dalam perundang-undangan (Andasasmita, 1981; Fuady, 1999; Nurmayani, 2009; Prayitno, 2020). Untuk jabatan Notaris sendiri pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Hal tersebut dikarenakan dalam suatu profesi diperlukan kode etik untuk mengetahui perilaku dalam suatu profesi.Kode etik profesi merupakan aturan dalam berperilaku yang dianggap benar dan efektif, apabila aturan tersebut sudah ada, sehingga memberi jaminan para pihak. Kode etik ini merupakan bentuk tindakan dan dianggap benar berdasarkan kepentingan suatu profesi. Kode etik bias mencegah kesalahpahaman maupun konflik dan guna sebagai cerminan nama baik jabatan. Kode etik harus mencerminkan prinsip etika dari kelompok jabatan dan pihak terkait (Adjie, 2008, 2009, 2018; Kelsen Raisul, 2006; Soerodjo, 2003; Sumaryono, 1995).

Kode etik notaris adalah aturan yang ditentukan oleh asosiasi dan disebut "perkumpulan". Pada hasil kongres dan/atau peraturan tentang kode etik yang berlaku, harus diikuti oleh para pihak perkumpulan dalam memangku tugas jabatan seorang notaris, pejabat sementara, dan notaris pengganti. Kode etik diterapkan melalui cara dalam pelaksanaan tugas dan aktivitas sehari-hari (Patrik, 1988; Putri, 2011; Subekti, 1987; Suryodiningrat, 1996).

Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang dalam membuat akta autentik. Pengertian ini lebih lanjut diatur di pasal 1 ayat (1) UU No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, disebut bahwa notaris ialah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik serta mempunyai wewenang lainnya sesuai UU ini. Dalam sumpah jabatannya, pemerintah memberikan harapan besar bahwa dengan kewenangan seorang notaris

untuk membuat akta autentik dapat memberi jaminan dan kepastian hukum bagi masyarakat (Salim, 2008, 2015; Salim & Nurbani, n.d.; Sjaifurrachman & Adjie, 2011; Subekti & Tjitrosudibio, 1992).

Kepastian hukum yang dimaksud adalah suatu akta otentik memiliki pembuktian terkuat, yaitu secara lahir, formil dan materiel, termasuk juga etika notaris dalam menjalankan tugasnya. Sesuai dengan pasal 15 ayat 1 UU No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yaitu batas wewenang notaris untuk menjalankan tugasnya. Kewenangan ini salah satunya membuatan akta autentik (Efendi & Ibrahim, 2018; Marzuki, 2016, 2019; Muhammad, 2010; Notodisorjo, 1999).

Akta autentik menurut KUH Perdata yaitu akta yang terdiri dari bentuk sesuai ketetapan hukum, dibuat oleh/atau dihadapan petugas resmi yang berwenang di tempat akta dibuat. Akta autentik disusun Notaris sebagai pejabat publik berfungsi sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh dan memiliki peran dalam setiap aspek hukum dimasyarakat. Akta ini disebut akta autentik yang lahir dari kepentingan para pihak yang menghadap Notaris. Akta Notaris ialah akta autentik yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris yang sudah ditetapkan dalam UUJN.

Suatu akta notaris harus berisi ketentuan yang telah diatur untuk mencapai sifat autentik, apabila ketentuan tidak terpenuhi, maka batal demi hukum. Pentingnya wewenang notaris, sehingga sebagai pejabat umum memikul tanggungjawab terhadap akta yang dibuat. Notaris tunduk terhadap aturan yang ada yaitu UUJN dan kode etik.Notaris wajib menentukan bahwa yang dimuat diakta telah dipahami dan sesuai keinginan para pihak, dengan membacakan isi akta beserta pasal terkait bagi pihak yang bertanda tangan. Untuk pihak bisa menentukan untuk setuju atau tidak setuju denga nisi akta. Tandatangan di akta berfungsi sebagai tanda persetujuan para pihak mengikatkan diri pada isi akta.

Bila dilihat dari sudut pembuktian, alat bukti autentik adalah alat bukti terkuat, terlengkap dan mengikat, bahwa benar bukti tertulis didalam akta yang diakui hakim. Oleh karena itu akta autentik merupakan akta yang berisi keterangan para pihak sebagai dasar dari pembuktian akta autentik, yang paling benar. Apabila timbul permasalahan, isi akta tidak sesuai dengan seharusnya, karena para pihak memberi data palsu kepada Notaris atau PPAT yang menjadi dasar dalam pembuatan akta autentik.

Bila dilihat dari sudut pembuktian, alat bukti autentik adalah alat bukti terkuat, terlengkap dan mengikat, bahwa benar bukti tertulis didalam akta yang diakui hakim. Oleh karena itu akta autentik merupakan akta yang berisi keterangan para pihak sebagai dasar dari pembuktian akta autentik, yang paling benar. Apabila timbul permasalahan, isi akta tidak sesuai dengan seharusnya, karena para pihak memberi data palsu kepada Notaris atau PPAT yang menjadi dasar dalam pembuatan akta autentik. Akta autentik memiliki fungsi yakni untuk dijadikan alat bukti yang bersifat final. Dalam hal ini jikalau pada suatu waktu timbul permasalahan yang terjadi pada seluruh pihak yang berakibat adanya gugatan baik perdata maupun pidana maka Notaris akan terlibat dalam permasalahan tersebut, hal ini dikarenakan Notaris memiliki tanggungjawab penuh dalam pembuatan Akta yang ada. Notaris memiliki peran yang sangat vital dikarenakan profesi Notaris mudah terlibat dalam kasus hukum baik itu pidana ataupun perdata. Hal ini bisa dicontohkan pada kesalahan kesalahan baik dari kesengajaan atau tidak disengaja, seperti contohnya kelalaian Notaris yang menimbulkan kecacatan prosedural, pelanggaran dalam kode etik Notaris, bahkan hal paling tidak terjduga jikalau Notaris mendapatkan dokumen palsu maka konsekuensi itu akan melekat pada profesi Notaris.

Dalam prakteknya, bila akta notaris menjadi masalah para pihak, menjadikan notaris diduga turut serta dalam terjadinya suatu perbuatan, yaitu membuat atau memasukkan data palsu di akta otentik. Oleh karena itu, notaris baik sengaja maupun tidak sengaja dianggap bersama-sama membuat akta untuk menguntungkan salah satu pihak, sehingga merugikan pihak lain. Inilah yang wajib dibuktikan di hadapan Pengadilan.

Dalam prakteknya, bila akta notaris menjadi masalah para pihak, menjadikan notaris diduga turut serta dalam terjadinya suatu perbuatan, yaitu membuat atau memasukkan data palsu di akta otentik. Oleh karena itu, notaris baik sengaja maupun tidak sengaja dianggap bersama-sama membuat akta untuk menguntungkan salah satu pihak, sehingga merugikan pihak lain. Inilah yang wajib dibuktikan di hadapan Pengadilan. Dalam pelaksanaan sering terjadi para pihak memberikan keterangan dan data palsu saat akan membuat akta notaris. Tugas notaris ialah menyusun data dan keterangan yang diberi oleh penghadap tanpa pencarian kebenaran atas data yang diberikan oleh klientnya. Seyogyanya tugas dan kewajiban Notaris yang tidak memiliki tugas dan wewenang untuk memeriksa dan menyelidiki atau lebih dalam menggumpulkan data valid dari para pihak. Kondisi ini memberi dampak bagi akta bila dikemudian hari timbul masalah, sehingga masalah mengenai aspek pertanggungjawaban notaris dalam penyusunan akta autentik yang dibuat atas data dan data palsu.

Dalam hal ini pada kasus tentang pemalsuan data terdapat dalam Putusan Nomor : 274 /PID/2015/PID/PT.DKI yang menimpa notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Notonagoro pada tanggal 2 Mei 2012, yang bertempat di Jl. Radio IV/1, RT/RW. 001/004, Kelurahan Kramat Pala, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang menangani Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) tanah. Dalam hal ini terdakwa Jon Enardi beserta terdakwa Renie Kuryeni Ukar "Turut Serta Menyuruh Memasukkan Data palsu Dalam Akta Autentik" Atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) terhadap obyek tanah dan bangunan No. 662 sesuai Surat ukur No. 41 tahun 1959, tertanggal 23 januari 1959, yang berada di jalan Kartanegara, Kebayoran Baru No. 26, RT/RW. 05/07, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang ingin dijual. Jon Enardi dan Renie Kuryeni Ukar melakukan penipuan dengan menyertakan figure sdri. Triharti Soekarno dan Saksi Rahmawaty terhadap penandatanganan Perjanjian Perikatan Jaul Beli (PPJB) dan memalsukan dokumen dan akta jual di hadapan notaris.

Berdasarkan contoh kasus sebagaimana telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut terkait tanggungjawab notaris terhadap data palsu dalam perjanjian jual beli tanah, sehingga penulis Penelitian mengangkat judul "Tanggungjawab Notaris Atas Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Data palsu Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Terhadap Putusan PT.Jakarta Nomor : 274 /PID/2015/PT.DKI)".

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (doktriner) dengan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, guna mengkaji tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan aturan yang berlaku. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan primer (UUD 1945, KUH Perdata, KUHP, dan UUJN), bahan sekunder (literatur dan buku), serta bahan tersier (kamus hukum dan KBBI). Bahan-bahan tersebut dikumpulkan melalui studi pustaka dan studi dokumen, kemudian

dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan isu hukum dan menarik kesimpulan (Sunggono, 2003).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggungjawab Notaris Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dihadapannya Dengan Menggunakan Data Palsu Dalam Perkara Nomor: 274/PID/2015/PT.DKI

Seorang notaris dapat diangkat oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepada masyarakat, bahwa akta, surat-surat, dan dokumen-dokumen yang dibuat oleh notaris dapat dipertanggungjawabkan sebagai suatu alat bukti. Dari sanalah, seorang notaris diberikan kepercayaan secara mutlak oleh pemerintah dalam melaksanakan tugasnya berdasar pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Profesi notaris dalam membuat akta merupakan jabatan terpercaya yang harus dipertanggungjawabkan secara profesional baik secara hukum maupun etika profesi. Suatu akta harus ada kepastian hukum atas peristiwa dan kenyataan bahwa akta sebenarnya dibuat oleh notaris dan dijelaskan kepada pihak yang menghadap, sesuai tata cara dalam pembuatan akta.

Sesuai dengan etika jabatannya, notaris membuat akta, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta autentik dibuat oleh/dihadapan notaris. Akta di bawah tangan merupakan surat yang dibuat sendiri dan didaftarkan dalam buku khusus (*waarmaking*). Akan tetapi, akta di bawah tangan tidak punya kekuatan hukum sempurna, dan tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti terkuat, hanya berupa alat bukti bebas, sehingga akta yang dibuat notaris bersifat otentik. Dalam sumpah jabatannya, notaris harus berpegang pada asas kehati-hatian. Asas kehati-hatian merupakan wujud dari fungsi dan jabatan notaris di mana notaris wajib menerapkan prinsip ini untuk melindungi kepentingan masyarakat. Tujuan prinsip ini tidak lain agar notaris selalu aman dan terhindar dari resiko.

Seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya menerapkan prinsip kehati-hatian, karena dalam pembuatannya harus dipertanggungjawabkan. Jika di kemudian hari ditemukan adanya kekeliruan atau pelanggaran yang disengaja maupun tidak disengaja oleh notaris, maka notaris harus mempertanggungjawabkan apa yang dibuat, karena dalam kode etik sudah dijelaskan bahwa seorang notaris harus bersifat hati-hati, dan apabila ada kesalahan merupakan kelalaian seorang notaris dalam menjalankan jabatannya.

Sedangkan, jika unsur kekeliruan terjadi karena penghadap, selama notaris melakukan wewenangnya sesuai aturan maka tidak bisa dimintai pertanggungjawaban, karena notaris sebatas menuangkan keinginan penghadap. Pertanggungjawaban yang diwajibkan kepada notaris bukan hanya membuat akta saja, akan tetapi mencakup tanggungjawab saat pra akta, tanggungjawab saat fase akta, dan tanggungjawab saat pasca penandatanganan akta. Tanggungjawab saat pra-akta yaitu sebelum akta dibuat harus mengikuti pedoman aturan yang ada. Tanggungjawab notaris pada saat fase akta merupakan kehendak yang dituangkan dalam isi materil akta, di mana notaris wajib membacanya di depan para pihak, dan menandatangani (pengesahan). Dalam tanggungjawab ini, notaris wajib membuat salinan untuk para pihak.

Tanggungjawab notaris diatur di Pasal 65 UUJN, yaitu tanggungjawab atas akta yang dibuatnya. Notaris pada saat melakukan tugasnya tidak lepas dari kekeliruan baik disengaja maupun tidak. Kekeliruan ini memungkinkan notaris untuk bertanggungjawab baik secara perdata, pidana, serta administratif.Tanggungjawab notaris secara perdata dilihat dari ada tidaknya perbuatan melawan hukum. Perbuatan ini adalah kegiatan pihak yang berkompeten

untuk menciptakan akibat hukum tertentu. Dalam konteks ini, perbuatan hukum notaris dalam membuat akta dengan data palsu dapat berakibat hukum jika terbukti adanya pelanggaran. Perbuatan di sini tidak hanya melanggar hukum, akan tetapi juga menimbulkan kerugian, melanggar kepatutan dan kesusilaan. Seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila tidak memberikan informasi hukum yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya.

Tanggungjawab notaris secara administratif berhubungan dengan kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku dalam profesinya dan peraturan yang mengatur jabatan notaris. Jika terbukti bahwa notaris melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang mengandung data palsu, maka notaris tersebut dapat menerima sanksi administratif, seperti peringatan tertulis, pencabutan izin profesi, dan pembatalan akta yang dibuat. Sanksi administratif ini dapat dijatuhkan oleh Majelis Kehormatan Notaris sesuai dengan aturan yang berlaku, karena notaris bisa kehilangan izin untuk menjalankan profesinya sebagai notaris. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 menyebutkan ada 5 jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Tanggungjawab notaris secara pidana yaitu jika di dalam akta tersebut terdapat unsur masuknya data palsu, maka akta tersebut batal demi hukum, yang artinya tidak pernah terjadi perjanjian atau batal dengan sendirinya tanpa harus ada gugatan. Apabila notaris terbukti melakukan pemalsuan data, maka akta ini menjadi akta di bawah tangan dan notaris mendapat teguran serta pemberhentian.Pertanggungjawaban pejabat notaris dalam perjanjian jual-beli tanah dengan data palsu, baik secara perdata, administratif, maupun pidana, hanya terbatas pada UUJN. Pada pasal 85 UUJN hanya disebutkan sanksi terhadap pejabat notaris atas tugas dan tanggungjawabnya. Hal ini sesuai dengan kewenangan notaris yang terbatas sebagai pejabat umum pembuat akta autentik. Tanggung jawab notaris dalam hal ini dapat dipandang dari sisi perdata, pidana, dan administratif sebagai bentuk pertanggungjawaban atas perbuatannya, di mana teori tanggung jawab mencakup kewajiban untuk memastikan kebenaran data dan tidak terlibat dalam perbuatan melawan hukum.

Tanggung jawab hukum tidak hanya melekat pada pembuatan dokumen palsu, tetapi juga dapat berkaitan dengan pihak yang ikut menggunakan dokumen tersebut untuk transaksi. Jika ada pejabat pembuat akta yang lalai memeriksa data, maka tanggung jawabnya bergantung pada sejauh mana ia mengetahui, membiarkan, atau ikut menyebabkan terjadinya cacat dalam akta.Jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan data palsu merupakan suatu perbuatan hukum yang secara lahiriah tampak sah, tetapi pada dasarnya mengandung cacat hukum karena didasarkan pada surat atau data yang tidak benar. Kondisi tersebut dapat menyebabkan peralihan hak atas tanah menjadi dipersoalkan, dibatalkan, atau dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang semestinya. Data yang tidak benar tersebut dapat berupa identitas para pihak, status kepemilikan tanah, keterangan ahli waris, luas bidang tanah, maupun informasi lain yang digunakan sebagai dasar dalam proses peralihan hak. Meskipun secara lahiriah transaksi tersebut tampak sah, pada hakikatnya terdapat cacat yuridis karena kesepakatan dibentuk berdasarkan keterangan yang menyesatkan.

Dalam praktiknya, penggunaan data palsu sering dilakukan untuk menciptakan kesan seolah-olah pihak yang menjual memiliki kewenangan penuh atas tanah yang dialihkan. Padahal, apabila ditelusuri lebih lanjut, transaksi tersebut tidak didukung oleh fakta yang benar.

Keadaan ini menyebabkan keabsahan jual beli tanah menjadi lemah, perjanjian dapat dibatalkan, dan pihak yang dirugikan berhak menuntut pemulihan hak serta ganti kerugian sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Selain menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik, penggunaan data palsu juga berpotensi menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang membuat, memberikan, atau menggunakan data tersebut. Dalam kondisi tertentu, perbuatan itu dapat berimplikasi pada tanggung jawab perdata maupun pidana apabila terbukti adanya unsur kesengajaan untuk menipu atau memperoleh keuntungan secara tidak sah. Oleh karena itu, data palsu dalam jual beli tanah bukan sekadar kesalahan teknis, melainkan persoalan hukum yang memengaruhi keabsahan dan kepastian hukum transaksi.
Perkara ini melibatkan Jon Enardi dan Renie Kuryeni Ukar yang didakwa terlibat dalam pemalsuan data pada akta autentik terkait jual beli tanah dan bangunan milik Triharti Soekarno. Awalnya, Eko Djulyardhi memperoleh sertifikat tanah milik korban melalui penipuan, kemudian sertifikat tersebut dijaminkan kepada Jon Enardi.

Jon Enardi dan Renie kemudian membantu menawarkan tanah tersebut kepada calon pembeli dengan menggunakan figur yang berpura-pura sebagai Triharti Soekarno. Pada 2 Mei 2012, figur tersebut menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Nomor 10 dan Akta Pengosongan Rumah Nomor 11, meskipun bukan pemilik yang sebenarnya. Akibatnya, korban kehilangan penguasaan atas sertifikat tanah senilai sekitar Rp24 miliar.Para terdakwa didakwa berdasarkan Pasal 266 ayat (1) jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP karena turut menyuruh memasukkan data palsu ke dalam akta autentik. Mereka juga didakwa berdasarkan Pasal 480 KUHP karena menerima atau mengambil keuntungan dari benda yang diketahui berasal dari kejahatan.Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada 4 November 2015 menyatakan kedua terdakwa terbukti bersalah dan menjatuhkan hukuman 2 tahun 6 bulan penjara. Kedua terdakwa dan jaksa kemudian mengajukan banding.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi tetap menyatakan kedua terdakwa bersalah, tetapi menilai peran mereka lebih sebagai makelar/perantara, bukan pihak yang aktif membuat akta. Selain itu, terdapat beberapa fakta yang belum didalami dalam persidangan, dan Jon Enardi telah mengembalikan uang yang diterimanya kepada Ramawaty.

Kedudukan dan Tanggungjawab Notaris

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris adalah seorang pejabat umum yang berpendidikan hukum, yang telah diakui pemerintah untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan yang dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, yang berisi bahwa notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse (salinan) serta kutipannya, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain oleh suatu peraturan umum. Akta autentik harus dibuat menurut panduan yang telah ditetapkan pada UUJN. Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah organisasi notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Kehadiran notaris sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum; jika kredibilitas bukti yang dibuat notaris diragukan, maka notaris bertanggung jawab untuk mencegah masalah hukum yang berkaitan dengan akta autentik yang dibuat.

Sebagaimana tertuang di dalam Pasal 65 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI), notaris diwajibkan untuk berhati-hati dan teliti dalam tugasnya. Oleh karena itu, notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuat. Secara hukum, notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta, menjaga kerahasiaan klien, dan kevalidan data tentang isi akta yang dibuat olehnya, dan juga bertanggung jawab secara moral dalam menjalankan profesi yang telah dijalankannya, serta notaris dituntut pula profesionalitasnya. Tidak diragukan lagi jika ada beberapa kesulitan yang dihadapi selama menjalankan tugasnya, selain itu notaris juga harus menjaga kredibilitas profesinya, dan penanganan hukum notaris yang melanggar harus dilakukan secara adil dan konsisten.

Notaris berkewajiban untuk memasukkan ke dalam akta apa yang diceritakan oleh klien sesuai kehendak para pihak, dan menuangkannya ke isi akta lalu membacakan isi akta tersebut di depan para pihak. Notaris membuatkan akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti, keterangan, atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan di hadapan notaris, dan kemudian notaris membingkainya secara formil dan materil dalam bentuk akta notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan.Apabila notaris melakukan kesalahan, mereka harus bertanggung jawab. Kesalahan ini terjadi ketika seseorang melakukan pekerjaannya, dan menurut hukum pidana, seseorang dinyatakan bersalah jika memenuhi unsur-unsur mampu bertanggung jawab, sengaja atau tidak sengaja, dan tidak ada alasan pemaaf; kesalahan profesi sendiri harus dikaji lebih luas, termasuk juga unsur pidananya. Tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil karena adanya unsur pernyataan palsu menyebabkan akta batal demi hukum. Hukum memandang perjanjian tidak ada dan batal tanpa adanya gugatan, kembali seperti keadaan semula.

Mengadakan perjanjian dengan orang lain berarti melakukan perbuatan dengan satu orang atau lebih. Di dalam pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa suatu perjanjian mensyaratkan adanya suatu perbuatan, antara sekurang-kurangnya dua orang (bisa lebih), dan perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut. Adapun unsur-unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, agar terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Pada kasus ini, akta yang dibuat notaris tidak mencakup data dan surat yang sebenarnya, karena tergugat memberikan data palsu dan dokumen palsu pada waktu akta jual-beli dibuat, sehingga dengan adanya data dan dokumen palsu tersebut, akta menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum artinya akta yang ditandatangani tersebut semula dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki bukti mengikat. Akta perjanjian jual beli rumah dan akta pengosongan yang menggunakan data palsu tetap sah secara formal jika dibuat oleh pejabat berwenang yakni notaris, namun kekuatan hukum materiilnya dapat dibatalkan oleh pengadilan. Akta tersebut dapat dinyatakan batal atau tidak mengikat, dan pihak yang dirugikan berhak menuntut dan meminta pertanggungjawaban dari pihak yang memberikan data palsu.

Dalam perjanjian jual beli, pembeli dan penjual tidak hanya saling mengikat diri secara langsung dalam suatu perjanjian. Akta perikatan jual beli, akta kuasa untuk menjual, dan akta pengosongan terjadi karena orang yang membuat perjanjian ini saling mengikatkan diri dengan isi perjanjian tersebut, sehingga perjanjian pengikatan jual beli ini sifatnya sementara karena

ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saatnya dilakukan jual beli di hadapan PPAT yang merupakan pejabat berwenang.Akan tetapi, notaris yang tidak menjalankan kewajiban untuk memverifikasi keaslian data dan dokumen yang diberikan oleh pihak-pihak dalam transaksi jual beli tanah, dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti melakukan pemalsuan dokumen atau membantu pemalsuan dokumen dalam transaksi yang melibatkan tanah. Notaris bisa dijerat pidana penjara atau denda sesuai KUHP mengenai pemalsuan dokumen. Selain itu, apabila notaris mengetahui adanya pemalsuan data atau dokumen dan tetap mengesahkan akta tersebut, notaris dapat dipertanggungjawabkan secara pidana berdasarkan Pasal 55 KUHP tentang peran dalam perbuatan pidana (complicity), yang berarti jika notaris membantu atau memfasilitasi perbuatan pemalsuan, maka ia bisa dikenakan sanksi pidana.

Dalam pasal 55 KUHP ayat (1) dijelaskan tentang pidana bagi pembuat (dader) suatu perbuatan pidana, sebagaimana dicontohkan pada kasus Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Notonagoro yang dianggap turut serta melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, jika dilihat lebih lanjut dalam pasal 56 KUHP, dijelaskan bahwa seseorang dipidana sebagai pembantu (medeplichtige) suatu kejahatan apabila dengan sengaja membantu pada waktu kejahatan dilakukan. Unsur-unsur pembantuan dalam pasal 56 KUHP terdiri dari unsur subjektif, yaitu mengacu pada kesengajaan pembantu dalam memberikan bantuan kepada pelaku utama, mencerminkan adanya niat bahwa perbuatan membantu akan mempermudah pelaksanaan tindak pidana; dan unsur objektif, yang berkaitan dengan perbuatan nyata yang dilakukan untuk membantu, baik berupa saran, kesempatan, ataupun informasi yang mendukung pelaku utama. Dalam hukum pidana, peran pembantu bersifat sekunder, sehingga pertanggungjawaban orang yang membantu tergantung pada berat atau tidaknya kebohongan yang dilakukan pelaku utama; jika tindak pidana utama tidak terbukti sehingga dibebaskan dari tuduhan, maka orang yang membantu tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.

Di dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHPidana, dijelaskan lebih rinci terkait dengan pembantu tindak pidana, yang menunjukkan komitmen sistem hukum pidana Indonesia terhadap batasan yang lebih jelas dan perlakuan yang lebih baik terhadap pihak-pihak yang terlibat, dengan tujuan memastikan pemidanaan dilakukan secara adil sesuai apa yang diperbuat, membedakan antara pelaku utama kejahatan dengan pembantu kejahatan tersebut agar tidak menimbulkan ketidakadilan.

Pada dasarnya pembuktian adalah suatu proses persidangan yang masing-masing pihak berusaha untuk meyakinkan atau memberi kepastian kebenaran kepada hakim melalui alat-alat bukti yang diajukan. Notaris dalam hal ini selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sering mendapatkan permasalahan hukum karena akta yang dibuatnya, sebagai salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan hukum, kerap dipermasalahkan akibat mengandung surat palsu atau data palsu sebagaimana dimuat dalam pasal 263, 264, dan 266 KUHP. Namun, untuk menyatakan adanya kebenaran bahwa para pihak memberikan data palsu terhadap akta yang dibuat harus melalui proses yang panjang untuk pembuktian. Dalam Hukum Acara Pidana digunakan sistem untuk mencari kebenaran material, di mana seorang hakim dalam sistem pembuktian di depan pengadilan harus melalui dua syarat agar suatu tindak pidana dapat dijatuhkan, yaitu bukti yang cukup dan keyakinan hakim.

Dalam hukum perdata, akta autentik adalah alat pembuktian yang sempurna berdasarkan asas acta publica probat sese ipsa, yang berarti suatu akta yang lahir sebagai akta serta dianggap

sempurna sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya. Namun untuk mencari kebenaran secara materil dalam hukum acara pidana, dalam proses peradilan untuk membuktikan bahwa akta autentik yang dibuat di notaris mengandung unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat dan data palsu, baik polisi, jaksa, maupun hakim harus memperhatikan kebenaran dan kekuatan pembuktian akta autentik tersebut, baik dari kebenaran secara formil maupun materil, sehingga dalam proses pembuktian dapat ditemukan unsur-unsur tindak pidana dalam akta yang dibuat notaris.

Dari penjelasan tersebut, untuk dapat membuktikan seseorang melakukan tindak pidana pemalsuan surat atau data palsu ke dalam akta autentik yang dibuat notaris, di dalam hukum pidana digunakan sistem hukum pembuktian negatif berdasarkan pasal 183 KUHAP, yang menyatakan bahwa hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman pidana kepada seseorang kecuali sekurang-kurangnya dengan 2 (dua) alat bukti yang sah dan memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana benar-benar terjadi dan bahwa terdakwalah pelakunya. Selain itu, hakim dalam menjatuhkan putusannya harus berdasarkan keyakinannya bahwa orang tersebut dapat dikatakan sebagai pelaku sebenarnya dan memenuhi beberapa unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 263, 264, dan 266 KUHP, dengan memperhatikan kembali kebenaran, kekuatan, pembuktian lahiriah, kebenaran pembuktian formal, dan kebenaran pembuktian materil, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dapat dikatakan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan tindak pidana pemalsuan surat dengan data palsu.

Dalam perkara tersebut, penggugat tidak turut serta menggugat notaris. Oleh karena itu, notaris bertanggungjawab secara perdata karena adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara tersebut, sehingga dapat dilihat secara garis besar tanggungjawab notaris secara perdata. Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1352 KUHPerdata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan, dan berasal dari akibat melanggar perbuatan manusia yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu untuk menggantinya. Kesalahan notaris dalam membuat akta sehingga menyebabkan pihak lain mengalami kerugian dapat termasuk perbuatan melawan hukum karena kelalaian notaris.

Perbuatan melawan hukum notaris dalam bidang administrasi dan kode etik jabatan notaris antara lain: mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan; memasang papan nama atau tulisan yang berbunyi "Notaris/Kantor Notaris" di luar lingkungan kantor; berada di luar wilayah kerja yang ditentukan; melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya menggunakan sarana media cetak atau elektronik, dalam bentuk iklan, ucapan selamat, ucapan belasungkawa, ucapan terima kasih, kegiatan pemasaran, atau kegiatan sponsor dalam bidang sosial, keagamaan, ataupun olahraga; bekerja sama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang bertindak sebagai perantara untuk mendapatkan klien; menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah disiapkan oleh pihak lain; dan tidak membacakan akta.Pada kasus notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Notonagoro, diketahui bahwa notaris tidak mengetahui bahwa saksi Triharti Soekarno telah berpura-pura dan bukan orang yang sebenarnya. Dalam kesaksiannya di bawah sumpah sewaktu persidangan, notaris Bandoro

menyebutkan bahwa wanita yang mengaku sebagai Triharti Soekarno yang datang ke kantor menggunakan hijab, berbeda dengan Ibu Triharti Soekarno yang datang ke persidangan.

Secara umum, adanya tanda tangan dari para penghadap diperlukan dalam suatu akta notaris, yang menandakan para pihak telah menyetujui akta yang telah dibuat oleh notaris; menandatangani suatu akta juga bermakna melihat, membaca, dan menyetujui apa yang ditulis. Dalam melaksanakan tugasnya, notaris harus mematuhi UUJN dan Kode Etik Notaris, yang mengandung hukum materil dan hukum formil. Hukum materil menyangkut ketentuan tentang kedudukan dan fungsi notaris seperti pada Pasal 1 UUJN, demikian juga dengan pengawasan terhadap notaris dan apa yang dibuatnya. Hukum formil tidak kalah pentingnya, misalnya sebagai alat bukti yang autentik, di mana semua ketentuan yang diperlukan harus dipenuhi agar suatu akta notaris mempunyai bentuk yang sah.

Tanggungjawab notaris secara perdata pada perjanjian pengikatan jual-beli tanah timbul apabila data yang digunakan merupakan data palsu dan notaris terlibat dalam pembuatan akta jual-beli tersebut, sehingga seorang notaris dapat dikenakan tanggungjawab secara perdata apabila pihak yang dirugikan menuntut kepada notaris atas kerugian yang timbul akibat adanya kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat publik. Di dalam profesi notaris terdapat prinsip kehati-hatian yang harus dijalankan notaris saat menjalankan tugasnya, di mana notaris dituntut untuk seksama dan berhati-hati sesuai yang diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, dalam arti harus profesional dan konsisten dalam menjalankan tugasnya.Sedangkan dalam pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang bertindak melawan hukum dan merugikan orang lain harus mengganti rugi sesuai kerugian yang ditimbulkan. Dalam hal ini, terbukti seorang notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam jabatannya dengan turut serta dalam pembuatan PPJB, sehingga notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata untuk mengganti kerugian yang timbul setelahnya.

Di sini dapat dibuktikan bahwa akta tersebut dibuat di hadapan notaris dengan menghadirkan pihak-pihak yang memiliki kehendak untuk melakukan jual beli, yang tidak berarti notaris bisa bebas melakukan sesuatu sesuai keinginannya sendiri untuk membuat akta tanpa ada pihak yang meminta dibuatkan akta jual-beli. Tanggung jawab notaris secara administrasi berhubungan dengan kepatutan dan kode etik seorang notaris dalam melakukan tugasnya. Dalam pasal 7 ayat ke-2 UUJN, seorang notaris yang melanggar sumpah jabatannya sesuai pasal 7 ayat ke-1 UUJN akan dikenai sanksi. Apabila diduga seorang notaris melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang mengandung unsur data palsu atau pemalsuan data, maka dapat diberi sanksi secara administrasi. Dalam kasus ini, notaris telah melanggar kepatutan dalam melakukan tugas dan wewenangnya untuk membuat perjanjian perikatan jual beli.

Di dalam kasus pada Notaris Bandoro, termasuk dalam perkara a quo, notaris tidak dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang turut serta dalam perbuatan melawan hukum karena tidak ditemukan adanya kesepakatan atau peran aktif dalam penggunaan data palsu. Namun, notaris tetap memiliki tanggung jawab hukum karena lalai menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya dalam memeriksa keaslian identitas para penghadap. Kelalaian tersebut menimbulkan konsekuensi yuridis berupa kemungkinan tanggung jawab perdata, administratif, dan etik, serta dapat memengaruhi kekuatan pembuktian akta yang dibuat. Notaris dalam kondisi seperti itu pada dasarnya tetap punya kewajiban untuk bertindak cermat, teliti, dan hati-hati saat memeriksa identitas penghadap. Jika ia tidak mengecek keaslian KTP sehingga akta

lahir dari data yang salah, maka kesalahannya terletak pada kurangnya kehati-hatian, sehingga akta yang dibuat dapat dipersoalkan dan notaris dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai tingkat kelalaiannya.

Maka, dalam perkara tersebut, notaris tidak dapat dianggap turut serta dalam perbuatan melawan hukum karena tidak terdapat bukti adanya keterlibatan aktif, kesepakatan, atau kehendak bersama dalam penggunaan data palsu pada saat pembuatan akta. Meski demikian, hal itu tidak serta-merta menghilangkan tanggung jawab hukum notaris, sebab ia tetap memiliki kewajiban jabatan untuk bekerja dengan cermat, teliti, dan penuh kehati-hatian dalam memeriksa identitas para penghadap serta kebenaran dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta. Ketika notaris tidak melakukan pemeriksaan secara memadai terhadap keaslian KTP, maka dapat dikatakan bahwa prinsip kehati-hatian tidak dijalankan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, walaupun notaris tidak berkedudukan sebagai pelaku atau peserta tindak pidana, ia tetap dapat dimintai pertanggungjawaban dalam ranah perdata, administratif, maupun etik apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian atau menyebabkan akta yang dibuat mengandung cacat yuridis. Dengan demikian, tanggung jawab notaris dalam kasus ini lebih tepat dipahami sebagai akibat dari kelalaian dalam menjalankan jabatan, bukan sebagai bentuk penyertaan dalam tindak pidana.

Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris Berdasarkan Data Palsu Perkara Nomor: 274/PID/2015/PT.DKI

Akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu peristiwa atau perbuatan yang diatur oleh hukum. Konsekuensi tersebut dapat berupa lahir, berubah, atau hapusnya hubungan hukum, maupun munculnya sanksi terhadap pihak yang melanggar ketentuan hukum. Secara yuridis, akibat hukum menunjukkan adanya perubahan dalam keadaan hukum seseorang atau suatu perbuatan, yang dapat berupa timbulnya hak dan kewajiban, berakhirnya hubungan hukum, atau dikenakannya sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli, di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah dan pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati. Dalam praktiknya, apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan notaris, bentuk yang lazim digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak sebelum dilakukannya peralihan hak secara resmi. Akibat hukum dari jual beli tanah adalah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak, serta kemungkinan beralihnya hak atas tanah apabila syarat-syarat hukum dan administratif telah dipenuhi. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat timbul akibat hukum berupa wanprestasi, pembatalan perjanjian, atau tuntutan ganti rugi.

Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan PPJB karena akta tersebut merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat penjual dan pembeli sebelum dilakukan jual beli secara resmi. Dalam pembuatan PPJB, notaris tidak hanya menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta autentik, tetapi juga wajib memastikan bahwa dokumen serta syarat-syarat yang berkaitan dengan objek tanah telah diperiksa secara cermat, dengan tujuan agar perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Peran notaris tersebut berkaitan langsung dengan akibat hukum yang timbul dari PPJB, yaitu lahirnya hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi masing-

masing. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat timbul akibat hukum berupa wanprestasi, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi.

Kewenangan dan kewajiban notaris dalam melaksanakan tanggung jawab dan tugasnya diatur secara rinci dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan juga dalam Kode Etik Notaris. Sebagai pejabat yang memiliki wewenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan, notaris diwajibkan untuk merujuk UUJN dan kode etik notaris karena kedua aturan ini memberikan panduan yang jelas terkait praktik notaris dalam setiap aspek pekerjaannya. Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, yang mencakup integritas, kejujuran, dan keadilan dalam setiap transaksi yang mereka tandatangani.Akta notaris yang disusun di hadapan notaris adalah kesepakatan antar pihak yang berisi hak dan kewajibannya. Tugas notaris mencakup pembuatan alat bukti yang diminta para pihak sebagai tindakan hukum tertentu, dalam lingkup hukum perdata, dengan menyusun akta ini berdasarkan keinginan para pihak yang hadir. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris adalah meliputi kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya.

Di samping itu, dokumen yang disusun oleh notaris harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh KUH Perdata dalam menyusun suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Terdapat dua syarat keabsahan, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek dan syarat yang berhubungan dengan objek. Syarat yang berhubungan dengan subjek dalam menyusun perjanjian terdiri dari kata persetujuan dan kemampuan untuk melakukan tindakan hukum, sedangkan syarat objektif adalah keadaan yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau objek yang dijadikan tindakan oleh para pihak, yang terdiri dari hal-hal tertentu dan alasan-alasan yang tidak dilarang.Mengenai pertanggungjawaban seorang notaris terhadap kebenaran materiil, dapat dibedakan menjadi empat, yaitu tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya, tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya, tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya, dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (based on fault of liability), sehingga seorang notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh notaris. Namun, sebaliknya, apabila unsur kesalahan tersebut terjadi di antara para penghadap, maka sepanjang notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum dalam undang-undang, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.Dalam prosesnya, notaris mengecek agar akta tersusun mengikuti ketentuan yang berlaku dan prosedur yang ada. Akta tersebut kemudian dijadikan dokumen resmi yang mencerminkan tindakan hukum yang sesuai dan tertuang dalam akta notaril secara jelas, formal, dan substansial. Selain itu, notaris harus mengikuti persyaratan yang diatur oleh KUH Perdata dalam membuat perjanjian, yaitu syarat terkait subjek berupa adanya persetujuan dan kemampuan bertindak dalam perbuatan hukum, serta syarat objektif berupa kondisi terkait perjanjian para pihak yang terdiri dari sebab yang tidak dilarang.

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat berdasarkan data palsu bisa menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu pemilik tanah, notaris, dan saksi, dengan tanggung jawab dan potensi akibat hukum yang berbeda-beda tergantung pada peran mereka dalam perjanjian dan seberapa besar keterlibatan mereka dengan penggunaan data palsu.Penggunaan data palsu dalam suatu transaksi menimbulkan akibat hukum yang tidak hanya menyangkut kebenaran informasi, tetapi juga memengaruhi keabsahan hubungan hukum yang terbentuk antara para pihak. Dalam hukum perdata, perjanjian seharusnya lahir dari kesepakatan yang didasarkan pada data yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Apabila data yang dipakai ternyata tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, maka dasar terbentuknya perjanjian menjadi lemah karena kesepakatan dibangun di atas keterangan yang menyesatkan, yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta membuka kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari.

Dalam hubungannya dengan jabatan notaris, keadaan demikian menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian harus diterapkan secara sungguh-sungguh ketika akta dibuat. Notaris tidak hanya berkewajiban menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta, tetapi juga harus memastikan bahwa identitas penghadap, kewenangan bertindak, dan dokumen pendukung telah diperiksa dengan cermat. Apabila pemeriksaan tersebut diabaikan, maka notaris dapat dianggap lalai dalam menjalankan tugas jabatannya, sehingga akta yang dibuat berpotensi mengandung cacat hukum. Dengan demikian, akibat penggunaan data palsu tidak hanya dirasakan oleh para pihak dalam transaksi, tetapi juga dapat berimplikasi pada tanggung jawab notaris.

Dalam perjanjian jual beli tanah, keabsahan peralihan hak sangat bergantung pada ketepatan data mengenai subjek, objek, dan kewenangan para pihak. Data yang menunjukkan siapa pemilik tanah, apakah tanah tersebut dalam sengketa, dan apakah pihak penjual memiliki hak untuk mengalihkan tanah merupakan hal yang menentukan dalam proses peralihan hak. Jika data yang digunakan ternyata tidak benar, maka jual beli tanah dapat dipersoalkan karena tidak memenuhi syarat keabsahan yang diperlukan. Keadaan ini dapat berujung pada pembatalan perjanjian dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik. Oleh sebab itu, pembahasan mengenai akibat hukum dari penggunaan data palsu menjadi dasar penting untuk menilai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris.

Dalam Perkara Nomor: 274/PID/2015/PT.DKI, pemilik tanah dalam perkara tersebut merasa dirugikan dan ditipu karena data yang dimilikinya dipalsukan oleh orang lain untuk mencari keuntungan bagi diri sendiri. Terdakwa Jon Enardhi dan Terdakwa Renie Kuryeni Ukar yang melakukan pemalsuan data dengan figur Saudari Triharti Soekarno menyebabkan adanya pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan yang sah dalam perjanjian, apabila ada pemalsuan data maka perjanjian batal demi hukum.

Selain adanya pembatalan perjanjian, juga terdapat tindak pidana oleh Terdakwa Jon Enardhi dan Renie Kuryeni Ukar, sehingga pemilik tanah dapat melakukan tuntutan. Dalam Perkara Nomor: 274/PID/2015/PT.DKI dinyatakan bahwa Terdakwa Jon Enardhi dan Terdakwa Renie Kuryeni Ukar "Turut Serta Menyuruh Memasukkan Data Palsu di Akta Otentik".Ketika suatu akta yang dibuat oleh notaris mengandung suatu cacat hukum ataupun mengandung suatu tindak pidana pemalsuan, maka berdasarkan dakwaan oleh pihak yang terkait dengan akta, akta notaris dapat dimintakan untuk dibatalkan ke pengadilan negeri, dan

berdasarkan keputusan yang sudah berkekuatan hukum tetap, akta tersebut dinyatakan sebagai akta yang tidak mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Kepada notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif, perdata, maupun pidana. Adapun sanksi bagi notaris yang melakukan pemalsuan data dalam pembuatan akta otentik meliputi sanksi menurut hukum KUH Perdata, sanksi menurut hukum KUH Pidana, dan sanksi administratif atau Kode Etik Notaris.

Dikarenakan notaris memiliki peran penting dalam legalisasi perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh Saudari Triharti Soekarno (figur) dan Saudari Ramawaty, apabila perjanjian dibuat berdasarkan data palsu, akibat hukum bagi notaris berupa tanggung jawab, karena seorang notaris wajib memastikan bahwa seluruh data yang digunakan dalam akta perjanjian adalah benar dan sah. Apabila di kemudian hari terbukti adanya kesalahan terhadap data yang telah dibuat, notaris bertanggung jawab baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Jika terbukti bahwa notaris tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap data yang diberikan oleh pihak-pihak penghadap, notaris dianggap lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Selain itu, ketika seorang notaris melanggar salah satu aturan yang ada dalam UUJN atau Kode Etik Notaris, maka dapat mengakibatkan sanksi atau akibat hukum. Sanksi atau akibat hukum yang timbul dari pelanggaran tersebut dapat melibatkan tindakan disiplin oleh lembaga pengawas notaris, dapat juga terjadi pencabutan lisensi notaris, tuntutan hukum, dan sanksi perdata lainnya yang sesuai dengan aturan yang berlaku. Oleh karenanya, notaris harus menjaga agar selalu mematuhi aturan-aturan dalam menjalankan tugas demi menjaga kepercayaan dari masyarakat dan integritas lembaga notaris serta proses hukum secara keseluruhan.Sebagai pejabat publik yang berwenang, notaris harus menjaga integritas dan kepercayaan publik. Jika notaris terlibat dalam pembuatan akta berdasarkan data palsu, hal ini dapat mencederai etika profesinya dan mengakibatkan pencabutan izin praktik atau sanksi administratif oleh Kementerian Hukum dan HAM. Jika notaris mengetahui adanya data palsu dan tetap membuat akta, notaris dapat dikenakan sanksi pidana; misalnya, jika ada niat jahat untuk membantu pihak tertentu memalsukan data atau dokumen, notaris bisa terjerat Pasal 263 KUHP tentang dokumen palsu.

Data palsu dalam akta notaris dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu tindakan yang berkebalikan dengan UU yang berlaku. Ada beberapa unsur penting agar suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pertama, harus ada perbuatan melawan hukum, di mana tindakan tersebut harus jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku — memberikan data palsu dalam akta adalah contoh nyata dari perbuatan hukum karena tindakan tersebut melanggar prinsip kejujuran dan integritas yang diatur oleh hukum. Kedua, harus ada kesalahan, yaitu pelaku harus memiliki kesalahan dalam melakukan perbuatan melawan hukum, baik berupa pengetahuan tentang pelanggaran hukum yang dilakukan maupun kelalaian dalam menjalankan tugas dengan benar — notaris yang dengan sengaja memberikan informasi/data palsu dalam pembuatan akta melakukan kesalahan dengan sengaja. Ketiga, harus ada hubungan sebab-akibat antara tindakan melawan hukum dengan kerugian yang dihasilkan — dalam kasus memberikan data palsu dalam pembuatan akta, tindakan ini dapat mengakibatkan kerugian pada pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, seperti penjual atau pembeli tanah. Keempat, harus ada kerugian, yaitu tindakan perbuatan melawan hukum harus menyebabkan kerugian yang nyata dan dapat diidentifikasi, baik

bersifat materiil seperti kerugian finansial, maupun non-materiil seperti kerugian reputasi atau kepercayaan.

Selain akibat hukum bagi Terdakwa Jon Enardhi dan Terdakwa Renie Kuryeni Ukar serta bagi notaris, terdapat pula akibat hukum bagi saksi yang ikut terlibat dalam memberikan data palsu. Saksi yang telah mengetahui bahwa penjual (figur) adalah orang yang disuruh untuk memalsukan data juga bisa terlibat dalam masalah hukum. Tanggung jawab saksi adalah memberikan kesaksian objektif dan jujur terhadap kejadian yang terjadi dalam perjanjian perikatan jual-beli tanah. Jika saksi telah mengetahui bahwa itu palsu dan tetap memberikan kesaksian, atau berpura-pura tidak mengetahui, maka ia dianggap terlibat dalam tindakan penipuan atau pemalsuan, sehingga dalam Perkara Nomor: 274/PID/2015/PT.DKI, saksi bisa dikenakan sanksi pidana sesuai dengan perannya dalam proses pemalsuan data.

Secara keseluruhan, perjanjian jual beli tanah yang didasari data palsu dapat menyebabkan berbagai akibat hukum bagi orang yang turut serta memberikan data palsu dalam PPJB, notaris, dan saksi. Pemilik tanah bisa menghadapi pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, dan kemungkinan tindak pidana penipuan. Notaris yang terlibat bisa dikenakan sanksi administratif, pidana, dan etika profesi jika terbukti lalai atau sengaja memfasilitasi pemalsuan data. Saksi yang terlibat dapat dijerat dengan pidana jika mereka memberikan kesaksian palsu atau terlibat dalam proses pemalsuan. Oleh karena itu, sangat penting bagi semua pihak melakukan kroscek pada transaksi jual beli tanah dengan data yang sah dan benar.

Notaris juga harus memeriksa semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Setelah itu, dilakukan pembacaan akta kepada pihak penghadap. Pentingnya membaca akta adalah agar para pihak yang menandatangani akta dan menyaksikan lahirnya akta tersebut mengetahui sepenuhnya tentang hal-hal yang diperjanjikan dan ditentukan serta mengetahui akibat hukumnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahan dalam pembuatan akta autentik yang sah dan menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Apabila notaris lalai dalam memeriksa fakta-fakta penting, maka notaris dalam menjalankan fungsinya sebagai pembuat akta bertindak tidak hati-hati.

Dalam kasus notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Notonagoro, notaris tidak terbukti terlibat langsung dalam pemalsuan data, tetapi dianggap lalai menerapkan prinsip kehati-hatian (due diligence). Notaris tidak memeriksa keaslian KTP dan kesesuaian identitas penghadap secara mendalam. Akibatnya, ia mendapat teguran, sanksi etik, serta akta PPJB yang dibuat berdasarkan data palsu dapat dibatalkan dan dinyatakan cacat hukum.Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan dengan memeriksa identitas dan dokumen para pihak, memastikan kewenangan mereka, memahami kehendak para pihak, memberikan nasihat, serta memenuhi prosedur pembuatan akta, seperti pembacaan, penandatanganan, dan pengarsipan.

Meskipun notaris tidak ikut melakukan pemalsuan, kelalaiannya tetap dapat menimbulkan tanggung jawab perdata, administratif, dan etik. Secara perdata, notaris dapat diminta ganti rugi jika kelalaiannya menyebabkan kerugian. Secara administratif dan etik, notaris dapat dikenai pemeriksaan atau sanksi karena tidak menjalankan tugas secara profesional dan hati-hati.

KESIMPULAN

Tanggung jawab yang dibebankan kepada Notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Dalam Perkara Nomor: 274 /PID/2015/ PT.DKI, atas kelalaiannya dalam menjalankan jabatan, khususnya karena tidak menerapkan asas kehati-hatian secara cermat dalam memeriksa keaslian identitas para penghadap. Kelalaian tersebut menunjukkan bahwa notaris tidak melaksanakan kewajiban profesionalnya sebagaimana mestinya, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum berupa tangungjawab Notaris secara perdata berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata dituntut ganti rugi. Tanggungjawab Notaris secara administrasi dalam Pasal 7 ayat ke- 2 UUJN, maupun etik apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian atau menyebabkan akta yang dibuat mengandung cacat yuridis. Dengan demikian, tanggung jawab notaris dalam kasus ini lebih tepat dipahami sebagai akibat dari kelalaian dalam menjalankan jabatan, bukan sebagai bentuk penyertaan dalam tindak pidana.

Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang didasarkan dengan data palsu di hadapan Notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti dalam Perkara Nomor: 274 /PID/2015/ PT.DKI, notaris tidak terbukti turut serta dalam perbuatan melawan hukum. Meskipun demikian, notaris tetap memikul akibat hukum atas kelalaiannya karena tidak menerapkan asas kehati-hatian secara cermat, terutama dalam memeriksa keaslian KTP para penghadap. Kelalaian tersebut menimbulkan konsekuensi hukum bagi notaris, baik dalam ranah perdata, administratif, maupun etik, apabila perbuatannya berkaitan dengan timbulnya kerugian bagi para pihak serta memengaruhi keabsahan proses pembuatan akta.

PENDANAAN

Penulis menyatakan bahwa tidak ada dukungan finansial yang diterima untuk pelaksanaan penelitian ini dan/atau penerbitan artikel ini.

KONFLIK KEPENTINGAN

Penulis menyatakan bahwa penelitian ini dilakukan tanpa adanya hubungan komersial atau finansial yang dapat ditafsirkan sebagai potensi konflik kepentingan.

KONTRIBUSI PENULIS

Jika relevan, pernyataan mengenai kontribusi masing-masing penulis dapat dicantumkan pada bagian ini.

PERNYATAAN PENGGUNAAN KECERDASAN ARTIFISIAL GENERATIF

Penulis menyatakan bahwa kecerdasan artifisial (AI) generatif digunakan dalam penyusunan manuskrip ini. Penulis mengakui penggunaan AI generatif untuk membantu meningkatkan kejelasan bahasa dan memperbaiki struktur tata bahasa manuskrip. Penggunaan tersebut dilakukan dengan mematuhi pedoman etika yang berlaku mengenai penggunaan dan pengungkapan AI generatif dalam penelitian ilmiah. Setiap penulis telah memberikan kontribusi intelektual yang substansial terhadap karya ini. Seluruh isi manuskrip telah ditelaah secara cermat untuk memastikan keakuratannya, dan penulis bertanggung jawab sepenuhnya atas integritas serta isi akhir manuskrip.

REFERENSI

Adjie, H. (2008). *Hukum notariat di Indonesia: Tafsir tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Refika Aditama.

Adjie, H. (2009). *Sanksi perdata dan administrasi terhadap notaris sebagai pejabat publik* (2nd ed.). Refika Aditama.

Adjie, H. (2018). *Hukum notaris Indonesia (Tafsir tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)* (5th ed.). PT Refika Aditama.

Andasasmita, K. (1981). *Notaris I*. PT Sumur.

Anshori, A. G. (2009). *Lembaga kenotariatan Indonesia: Perspektif hukum dan etika*. UII Press.

Chazawi, A. (2005a). *Kejahatan terhadap pemalsuan*. PT Raja Grafindo Persada.

Chazawi, A. (2005b). *Pelajaran hukum pidana I: Stelsel pidana, tindak pidana, teori-teori pemidanaan dan batas berlakunya hukum pidana*. PT Raja Grafindo.

Efendi, J., & Ibrahim, J. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif maupun Empiris*. Prenadamedia Group.

Fuady, M. (1999). *Hukum kontrak dari sudut pandang hukum bisnis*. Citra Aditya Bakti.

Kelsen Raisul, H. A.-M. (2006). *Teori hukum murni*. Nuansa & Nusa Media.

Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian Hukum*. Kencana.

Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian Hukum* (Edisi Revi). Kencana.

Muhammad, A. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditya Bakti.

Naja, D. (2012). *Teknik pembuatan akta*. Pustaka Yustisia.

Notodisorjo, R. S. (1999). *Hukum notaris di Indonesia*. Raja Grafindo Persada.

Nurmayani. (2009). *Hukum administrasi daerah*. Universitas Lampung.

Patrik, P. (1988). *Hukum perdata II: Perikatan yang lahir dari perjanjian dan undang-undang*. FH Undip.

Perangin Angin, E. (2011). *Kumpulan kuliah pembuatan akta I*. Raja Grafindo Persada.

Prayitno, N. (2020). *Kode etik notaris*. Universitas Indonesia.

Putri, A. R. (2011). *Perlindungan hukum terhadap notaris (Indikator tugas-tugas jabatan notaris yang berimplikasi perbuatan pidana)*. PT Softmedia.

Salim, H. S. (2008). *Hukum kontrak: Teori & teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.

Salim, H. S. (2015). *Teknik pembuatan suatu akta (Konsep teoritis, kewenangan notaris, bentuk dan minuta akta)*. PT Raja Grafindo Persada.

Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (n.d.). *Penerapan teori hukum pada penelitian disertasi dan penelitian* (Vol. 2). Rajawali Pers.

Sjaifurrachman, & Adjie, H. (2011). *Aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta*. Mandar Maju.

Soerodjo, I. (2003). *Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia*. Arkola.

Subekti, R. (1987). *Hukum perjanjian*. PT Intermasa.

Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (1992). *Kamus hukum*. Pradnya Paramita.

Sumaryono, E. (1995). *Etika profesi hukum (Norma-norma bagi penegak hukum)*. Kanisius.

Sunggono, B. (2003). *Metodologi penelitian hukum (Suatu pengantar)*. PT Raja Grafindo Persada.

Suryodiningrat, R. M. (1996). *Perikatan-perikatan bersumber perjanjian*. Tarsito.