

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK TERHADAP TINDAK PIDANA PENGGELAPAN OLEH NOTARIS (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg)

¹Dyah Lestari Handayani, ²Arsin Lukman, ³Endah Triwulandari

^{1,2,3}Universitas Pancasila

Email: dyahlh03@gmail.com

arsinlukman@univpancasila.ac.id

endahtriwulandari@univpancasila.ac.id

Abstrak:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian awal antara penjual dan pembeli sebelum transaksi jual beli dilakukan di hadapan notaris. Dalam kasus ini, Notaris Fadilla Rosmaniar ditunjuk untuk proses PPJB, tetapi melanggar Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris, yang mewajibkan notaris bertindak amanah, jujur, dan tidak berpihak. Ia terlibat dalam tindak pidana penggelapan bersama Hudi Wiyono, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP berdasarkan Putusan Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg. Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tindak pidana penggelapan dalam putusan tersebut. Metode penelitian ini menggunakan yuridis-normatif. Hasil penelitian ini yaitu penggelapan sertifikat hak milik oleh notaris menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi pemilik hak. Sebagai pejabat publik, notaris memiliki kewajiban menjaga integritas, tetapi dalam kasus ini justru menyalahgunakan kewenangannya dengan menyerahkan sertifikat tanpa izin. Perlindungan hukum mencakup pengawasan, edukasi, serta sanksi pidana, perdata, dan administratif untuk memulihkan hak korban. Pembatalan akta PPJB yang dibuat dengan itikad buruk melanggar prinsip keabsahan akta autentik, menyebabkan ketidakpastian hukum atas transaksi tanah. Pelanggaran terhadap Pasal 372 KUHP dan Pasal 16 ayat (1) UUJN menyebabkan notaris dikenai sanksi pemberhentian tidak hormat, merusak kepercayaan publik terhadap profesi notaris.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris, Tindak Pidana Penggelapan*

Abstract:

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement between the seller and the buyer before the final sale and purchase transaction is executed before a notary. In this case, Notary Fadilla Rosmaniar was appointed to handle the PPJB process but violated Article 16, Paragraph (1) of the Notary Office Law, which mandates that a notary act with integrity, honesty, and impartiality. She was involved in the criminal act of embezzlement along with Hudi Wiyono, as stipulated in Article 372 of the Indonesian Criminal Code (KUHP) based on Decision Number 9/Pid.B/2023/PN Mlg. This study examines legal protection for holders of land ownership certificates against the crime of embezzlement in the aforementioned case. The research adopts a normative juridical approach. The findings indicate that the embezzlement of a land ownership certificate by a notary highlights the critical need for legal protection for rightful owners. As a public official, a notary is obligated to uphold integrity; however, in this case, the notary misused her authority by unlawfully transferring the certificate. Legal protection mechanisms include supervision, education, and the imposition of criminal, civil, and administrative sanctions to restore the victim's rights. The annulment of a PPJB deed executed in bad faith violates the principle of authenticity of an authentic deed, resulting in legal uncertainty in land transactions. Violations of Article 372 of the Criminal Code and Article 16, Paragraph (1) of the Notary Office

Law led to the notary's dishonorable dismissal, ultimately undermining public trust in the notarial profession.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement, Notary, Criminal Act of Embezzlement*

Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan sebuah negara yang berkembang dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan kenyataan bahwa sebagian besar dari penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang agraria baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah. Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar.¹ Keberadaan tanah yang memiliki nilai besar dalam kehidupan manusia seringkali melahirkan permasalahan. Guna menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi, maka negara berkewajiban memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.

Adanya kepentingan yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut pemerintah menindak lanjuti dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa. Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA, menjadi awal bagi tercapainya kepastian hukum dalam lingkup pertanahan. UUPA memperkenalkan macam-macam hak atas tanah baik yang bersifat primer seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, maupun yang bersifat sekunder seperti hak sewa dan hak memungut hasil hutan. Dari adanya macam-macam hak atas tanah tersebut selanjutnya ditentukan cara untuk mencapai suatu kepastian hukum terhadap kepemilikannya.

Dalam pembuktian pemegang hak dengan pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peranan PPAT sangatlah penting, hal ini dapat ditunjukkan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah yang menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum. Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar namun juga menerangkan bahwa yang ditetapkan di dalam akta adalah benar.²

¹ Arsiendy, Aulia, "Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum", Jurnal Recital Review, Vol.4 No.1, 2022, E-ISSN: 2623-2928, hlm. 245.

² Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet.17, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 28.

Salah satu profesi yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik di Indonesia adalah Notaris. Disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan selanjutnya disebut UUJN, mengatur bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”³Dalam proses peralihan hak didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan PPJB). PPJB merupakan perjanjian pengikatan pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dengan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPJB merupakan suatu bentuk masyarakat yang ditemukan dalam praktik Notaris. R. Subekti dalam bukunya menyatakan pengikatan perjanjian jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam jual beli tersebut antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁴

Dengan disepakati dan dibuatnya PPJB, maka para pihak telah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB. Walaupun para pihak sudah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban, kepemilikan hak atas tanah dan atau bangunan dalam PPJB belum beralih dari penjual ke pembeli. Kepemilikan beralih setelah dibuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dilakukan penyerahan sertifikat tanah. Dalam hal ini Notaris sebagai penerima titipan sertifikat atas kesepakatan para pihak, seharusnya penitipan diikuti dengan perjanjian penitipan dan memperhatikan mekanisme penyerahan sertifikat tersebut. Hal ini disebabkan guna memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak dan meminimalisir adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak seperti kecurangan dan sebagainya.

Dalam praktiknya Notaris cenderung menyalahgunakan kewenangan sebagai penerima titipan sertifikat tanah dalam rangka perjanjian jual beli. Dalam perkara Putusan Pengadilan Nomor: 9/Pid.B/2023/PN Mlg, Notaris Fadilla Rosmaniar sebagai Notaris Kota Malang. Sebagaimana pejabat umum Notaris harus independen atau tidak memihak siapa pun dan tidak boleh memiliki kepentingan untuk menguntungkan diri sendiri. Tetapi Notaris Fadilla Rosmaniar menyalahgunakan kewenangannya sebagai Notaris Kota Malang. Awal bermula Hudi Wiyono melalui peranta Mujiono hendak membeli 3 (tiga) bidang tanah milik Ngatening, Waini dan Kariono. Hudi Wiyono melalui perantara oleh Mujiono membayar uang muka pada Ngantening, Waini dan Kariono masing-masing sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan berupak cek yang diberikan oleh Mujiono, serta total harga yang disepakati untuk 3 bidang tanah yaitu Rp 9.982.700.000,- (sembilan miliar sembilan ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah). Kemudian Mujiono memberikan saran bahwa sertifikat yang dimiliki oleh Ngantening, Waini dan Kariono harus dititipkan kepada Notaris Fadilla Rosmaniar agar aman. Notaris Fadilla Rosmaniar sebagai pejabat umum berdasarkan Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang-barang kepunyaan sendiri.”. Kemudian Ngantening, Waini dan Kariono memberikan sertifikat tersebut untuk dititipkan ke Notaris Fadilla Rosmaniar. Mereka percaya bahwa notaris tidak akan mempunyai keberpihakakan, amanah dan

³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, TLN Nomor 5491, Pasal 1 ayat (1).

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 75.

tidak mempunyai sifat untuk menguntungkan diri sendiri. Namun setelah seminggu penyerahan sertifikat tersebut oleh Ngantening, Waini dan Kariono, Notaris Fadilla Rosmaniar tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat tersebut memberikan sertifikat tersebut kepada Hudi Wiyono. Padahal Pengikatan Jual Beli belum dilakukan sampai ditingkat Akta Jual Beli. Dalam hal ini Notaris Fadilla Rosmaniar secara melawan hukum adanya unsur tindak pidana penggelapan yaitu Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana perbuatannya dirumuskan sebagai “memiliki barang dengan melanggar hukum” (*wederechtelijk zick toe-eigenen*).⁵

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana mengatur pula bentuk-bentuk penyertaan. Penyertaan (*deelneming*) adalah pengertian yang meliputi semua bentuk turut serta atau terlibatnya seseorang atau beberapa orang baik secara psikis maupun fisik, dengan melakukan masing-masing perbuatan sehingga melahirkan suatu perbuatan pidana. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana terdapat 2 (dua) bentuk penyertaan yaitu pertama adalah para pembuat (*mededader*) diatur dalam Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu yang melakukan (*plegen*), yang menyuruh melakukan (*doen plegen*), yang turut serta melakukan (*mede plegen*) dan yang sengaja menganjurkan (*uitlokken*). Kedua adalah pembuat pembantu (*madeplichtigheid*) diatur dalam Pasal 56 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu mereka yang sengaja memberikan bantuan pada waktu/saat kejahatan dilakukan, dan/atau mereka yang memberi kesempatan sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan (sebelum kajahatan dilakukan).⁶

Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan, termasuk ilmu hukum, karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsistensi, sesuai dengan hasil analisisnya.⁷ Penelitian hukum normatif merupakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan baku utama, menelaah hal yang bersifat teoritis yang berkaitan dengan asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum dengan menggunakan data sekunder, diantaranya yaitu asas, kaidah, norma dan aturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian.⁸ Sedangkan pendekatan empiris adalah suatu pendekatan penelitian yang digunakan untuk menggambarkan kondisi yang dilihat di lapangan secara apa adanya.⁹

Penelitian dalam tulisan ini akan dilakukan dengan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang mengkaji undang-undang yang berlaku. Sifat penelitian tesis ini yaitu deskriptif analisis dan jenis penelitian dalam penulisan ini yaitu hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Pendekatan masalah digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu normatif, dengan cara pendekatan melalui perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan yaitu dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundnag-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁰ Pendekatan kasus dilakukan dengan

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-Tindakan Pidana Tertentu di Indonesia*, cet. 2, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 1.

⁶ Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 71.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 1.

⁸ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 24.

⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 142.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 133.

menelaah kasus yang berkaitan dengan topik yang ditulis dan telah menjadi keputusan pengadilan. Data dalam penelitian ini yaitu menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder.¹¹ Penyajian data dalam penulisan tesis ini disusun dalam deskriptif analisis. Teknik penyajian data deskriptif analisis yaitu dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada. Penyajian data penelitian ini berkaitan dengan akibat hukum terhadap tindak pidana penggelapan oleh notaris berkaitan dengan penyerahan sertifikat hak milik dalam rangka perjanjian jual beli berdasarkan putusan pengadilan negeri malang nomor 9/pid.b/2023. Data yang diperoleh penulis diolah secara kualitatif, yaitu analisis disajikan dalam bentuk uraian atau verbal tidak menggunakan angka (*statistic*) sebagaimana analisis kuantitatif.¹² Dengan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Kemudian data primer dan data sekunder disajikan secara deskriptif, sehingga yang disajikan merupakan gambaran nyata, dapat digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, tersusun suatu materi pembahasan yang sistematis, mudah dipahami atau dimengerti, serta dapat dipertanggungjawabkan.

Pembahasan

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas sertifikat terhadap suatu tindak pidana penggelapan dalam Putusan Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg, terkait penyalahgunaan kewajiban dan tanggungan jawab notaris terhadap penyerahan sertifikat hak milik dalam rangka perjanjian jual beli

Hadirnya lembaga Notaris sebagai pejabat umum, maka melahirkan suatu kewajiban dan kewenangan yang diterima, dimana kewajiban serta kewenangan Notaris secara sah dan terikat sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN, sehingga dengan sudah disumpahnya Notaris sebagai pejabat umum, maka segala tindakan dan perbuatannya harus berpedoman pada undang-undang yang berlaku. Dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum, notaris harus bersikat amanah, jujur, tidak boleh mempunyai keberpihakan, mandiri dan seksama, tercantum pada Pasal 16 ayat (1) UUJN, karena apabila notaris tidak memperhatikan hal tersebut dan melanggar ketentuan yang berlaku maka akan membawa dirinya kepada perbuatan yang melanggar ketentuan dan harus mempertanggung jawabkan atas perbuatannya tersebut.

Dalam Pada pokok pembahasan kasus ini, bahwa dalam putusan nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg Notaris FADILLA ROSMANIAR, S.H., M.Kn., atas tindakan yang bersama-sama dengan pihak pembeli yaitu HUDI WIYONO melakukan dan turut serta melakukan perbuatan yaitu dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seharusnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diatur dalam Pasal 372 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Pasal 372 KUHP, berbunyi:

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak Sembilan ratus ribu rupiah,”

¹¹ Nursapia Harahap, “Penelitian Kepustakaan”

¹² Ariesto Hadi Sutopo, *Terampil Mengolah Data Kualitatif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hal. 24.

Bahwa unsur “yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan itu” adalah bahwa perbuatan tersebut dilakukan tidak hanya satu orang saja, melainkan setidaknya harus ada dua orang yaitu orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut melakukan (*medepleger*), dimana kedua orang tersebut semuanya melakukan perbuatan pelaksanaan yang merupakan elemen dari peristiwa pidana dan tidak boleh hanya satu saja yang melakukan tetapi harus secara bersamaan. Sebagaimana yang telah diketahui pada putusan nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg, bahwa tanpa sepengetahuan NGATENING, WAINI dan KARIONO sebagai pemilik hak sertifikat, Notaris FADILLA ROSMANIAR, S.H., M.Kn., ikut membantu pihak pembeli untuk keperluan pribadinya dengan memberikan 3 (tiga) sertifikat tersebut kepada HUDI WIYONO sebagai pembeli untuk digunakan keperluan pribadinya sebagai jaminan hutang.

Sertifikat hak milik merupakan dokumen otentik yang memberikan pengakuan hukum atas kepemilikan tanah. Dalam kasus yang diangkat melalui Putusan Pengadilan Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg, notaris, yang seharusnya menjadi penjaga kepercayaan dan pelindung hukum dalam transaksi, justru melakukan tindakan yang menyimpang berupa penyalahgunaan kewenangan. Menurut Satjipto Rahardjo berdasarkan teori perlindungan hukum terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut.

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum sebelum kerugian terjadi. Dalam konteks ini, UUJN, khususnya Pasal 16 ayat (1), mewajibkan notaris untuk menjalankan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan integritas. Hal ini diatur kembali dalam Pasal 3 ayat (4) tentang Kode Etik Notaris, mewajibkan untuk jujur, mandiri, tidak memiliki keberpihakan, mempunyai tanggung jawab dan tunduk pada perundang-undangan jabatan notari. Namun, penyalahgunaan kewajiban dan tanggung jawab dalam kasus ini menunjukkan adanya kegagalan dalam pelaksanaan pengawasan dan tanggung jawab notaris. Dalam UUJN Pasal 54, notaris dilarang menyalahgunakan kewenangan, termasuk dalam hal pengelolaan dokumen atau sertifikat yang dititipkan oleh para pihak. Dengan ketentuan-ketentuan tersebut menunjukkan bahwa seorang Notaris harus menjalankan profesinya dengan berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab. Notaris harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dengan perbuatan hukum.

Akibat hukum dari pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh notaris yang seolah-olah telah dibuatnya minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg

Pengikatan Perjanjian Jual Beli atau PPJB adalah perjanjian pendahuluan dalam jual beli tanah yang mengikat para pihak sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat. PPJB sendiri memiliki 2 (dua) cara yaitu PPJB Lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB tidak lunas merupakan janji-janji dan/atau belum dilunasnya pembayaran harga yang telah disepakati. PPJB lunas merupakan sudah di lunasnya pembayaran tetapi masih terdapat kendala seperti pemecahan sertifikat, pemecahan Pajak Bumi Bangunan (PBB). Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg maka PPJB yang di buat oleh Notaris FADILLA ROSMANIAR, S.H., M.Kn., yaitu PPJB tidak lunas karena HUDI WIYONO sebagai pembeli hanya memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada masing-masing pihak yaitu NGATENING, WAINI dan KARIONO.

Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya syarat-syarat perjanjian bahwa PPJB bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat subjektif dan objektif

Pasal 1320 berbunyi : Agar terjadinya persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta dibedakan menjadi dua, yaitu syarat subjektif pada ayat (1) dan (2) adalah syarat yang mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian dan syarat objektif pada ayat (3) dan (4) adalah syarat mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹³

Dengan terpenuhinya syarat subjektif dan objektif yang telah disampaikan dalam suatu perbuatan perjanjian itu sah. Namun Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Ngantening, Waini dan Kariono dengan Hudi Wiyono itu tidak sah, karena Hudi Wiyono memiliki itikad tidak baik terhadap Ngantening, Waini dan Kariono dengan cara hanya memberikan uang tanda jadi tetapi tidak mendapatkan kejelasan terhadap pembayarannya. Dan Hudi Wiyono juga memberikan cek kosong yang menyebabkan keraguan kepada pemilik sertifikat. Dan Ngantening, Waini dan Kariono merasa tidak ada kepastian yang jelas kepada Notaris FADILLA ROSMANIAR, S.H., M.Kn, karena mereka tidak merasa membuat PPJB oleh pihak pembeli dan tiba-tiba dilakukan penandatanganan pembatalan PPJB oleh Ngantening, Waini dan Kariono agar sertifikat mereka dikembalikan. Telah diketahui bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg, Notaris FADILLA ROSMANIAR, S.H., M.Kn, mengeluarkan PPJB tanpa dihadirkan para pihak dan tanggal pembuatannya dimundurkan agar menguntungkan atau melancar niat dari Hudi Wiyono untuk menaikkan nilai jaminan hutang dan Notaris FADILLA ROSMANIAR, S.H., M.Kn, mendapatkan 10% (sepuluh persen) dari hasil yang di dapat oleh Hudi Wiyono.

Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur mengenai kewenangan, kewajiban dan larangan bagi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris harus mempunyai integritas yang tinggi serta jujur agar menumbuhkan kepercayaan oleh para pihak.

Sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) dimana notaris mempunyai kewajiban yaitu:

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 17.

- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan;
- n. menerima magang calon Notaris.

Maka bilamana notaris melakukan pelanggaran yang telah dijelaskan pada Pasal 16 ayat (1) maka Notaris mendapatkan sanksi yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (11) yaitu: Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa: peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat. Hal ini membuat citra notaris menjadi buruk, karena memiliki jejak yang kurang baik.

Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan penjelasan dan analisis diatas, kesimpulan yang dapat diambil antara lain adalah sebagai berikut: Tindak pidana penggelapan sertifikat hak milik dalam Putusan Pengadilan Nomor 9/Pid.B/2023/PN Mlg pentingnya perlindungan hukum terhadap pemegang hak sertifikat. Notaris, sebagai pejabat publik yang memiliki kewajiban menjaga integritas dan kepercayaan, telah menyalahgunakan kewajibannya sebagai notaris sebagai dengan menyerahkan sertifikat kepada pihak ketiga tanpa izin. Hal ini melanggar ketentuan dalam UU Jabatan Notaris (UUJN) dan kode etik profesi. Perlindungan hukum harus mencakup langkah awal, seperti pengawasan ketat dan edukasi masyarakat, serta langkah selanjutnya berupa sanksi pidana, perdata, dan administratif untuk memulihkan hak korban.

Akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh Notaris menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip keabsahan akta autentik, karena dibuat tanpa kehadiran para pihak yang bersangkutan dan dengan itikad buruk. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai status transaksi jual beli tanah yang seharusnya diatur secara tegas dalam pembuatan perjanjian PPJB. Dengan melanggar Pasal 372 tentang penggelapan dan Pasal 16 ayat (1) UUJN dan kode etik notaris, notaris mendapatkan sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat yang mengakibatkan citra yang diberikan oleh pejabat notaris rusak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Anand, Ghansham, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta: Prenada media grup, 2018.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Budiono, Erawati, *Perjanjian Hukum*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Chazawi, Adami, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Hadi Sutopo, Ariesto, *Terampil Mengolah Data Kualitatif*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Hamzah, Andi, *Asas-Asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Makarim, Edmon, *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2020.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum Normatif* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, ed. 8, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, cet. 2, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Subekti R., *Hukum Pembuktian*, cet.17, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014.
- Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, cet. 2, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perikatan*, Edisi 1, Cet.1, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan :

- Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, UU No. 1 Tahun 2023, TLN No. 6842.
- _____, *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491.
- _____, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 LN Tahun 2016 No. 120, TLN No. 5893.
- _____, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PerMen No. 16 BN Tahun 2021 No. 953.

Jurnal :

Aulia, Arsiendy, "*Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum*", Jurnal Recital Review, Vol.4 No.1, 2022, E-ISSN: 2623-2928.

Anjangsari, Sita Sesaria, Budi Santoso, "*Tinjauan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta*", Notarius, Vol.17 No.1, 2024, E-ISSN: 2686-2425.

Pratiwi, Siswantari, "*Delik Penertaan Dalam Tindak Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*", Binamulia Hukum, Volume 11, Nomor 1, 2022, ISSN: 1410-0088.

Internet

Sinta, "Kerangka Teoritik", diakses dari https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/90e81b6e0e3741997bdc90e285110203.pdf, diakses tanggal 26 Juni 2024.