JIM: Jurnal Ilmu Multidisiplin
E-ISSN: 2829-4580
P-ISSN: 2829-4599
GREENATION PUBLISHER
+62 812 1046 7572 http://greenpub.org greenation.info@gmail.com
DOI: https://doi.org/10.38035/jim.v4i3
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Kajian Yuridis Terdahap Tindakan Pemalsuan PPJB oleh Notaris: Studi Kasus Nomor 73/PID/2023/PT BDG

Amanda Wira Hartanto[1], Ana Silviana[2]
[1]Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, amanda.wira20@gmail.com
[2]Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, silvianafhundip@gmail.com

Corresponding Author: amanda.wira20@gmail.com

Abstract: *The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is a binding agreement between the seller and the buyer before the making of the Sale and Purchase Deed (AJB). PPJB is made when the making of the AJB cannot be carried out due to other processes that have not been completed and documents that are not complete. PPJB is a preliminary agreement that is binding but is not the basis for changing the name of a certificate. The notary has a role as an intermediary who must guarantee that there is an agreement between the parties by making a PPJB deed which must guarantee the legal certainty of each authentic deed he makes. The research method used is Normative Jurisprudence using a case approach. This study discusses case Number 73 / Pid / 2023 / PT BDG, where a Notary committed an act of falsification of the PPJB by making a PPJB from a land object that had previously been made a PPJB. Which turned out that the certificate for the land object was fake and not registered at the Land Office. The results of the study obtained indicate that a Notary as an official authorized to make an authentic deed is obliged to guarantee legal certainty and legality for the parties through the PPJB he has made. A Notary can be legally responsible for the forgery he has committed which can be subject to criminal sanctions and is also threatened with administrative sanctions.*

Keyword: *The Sale and Purchase Agreement, Notary*

Abstrak: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pengikat antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB). PPJB dibuat ketika pembuatan AJB belum dapat dilaksanakan karena adanya proses lainnya yang belum selesai dan dokumen-dokumen yang belum lengkap. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat tetapi bukan merupakan dasar untuk melakukan balik nama terhadap suatu sertifikat. Notaris memiliki peran sebagai perantara yang harus menjamin bahwa adanya kesepakatan diantara para pihaknya dengan membuatkan akta PPJB yang mana harus menjamin kepastian hukum dari setiap akta otentik yang dibuatnya. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif dengan menggunakan pendekatan kasus. Dalam penelitian ini membahas pada kasus Nomor 73/Pid/2023/PT BDG, yang mana seorang Notaris melakukan tindakan pemalsuan terhadap PPJB dengan membuat suatu PPJB dari objek tanah yang sebelumnya sudah pernah dilakukan pembuatan PPJB. Yang mana ternyata sertifikat atas objek tanah tersebut adalah palsu dan tidak terdaftar di Kantor Pertanahan.

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik wajib untuk menjamin kepastian hukum dan legalitas bagi para pihaknya melalui PPJB yang dibuatnya. Notaris dapat bertanggung jawab secara hukum atas tindakan pemalsuan yang dilakukannya yang mana dapat terkena sanksi pidana dan juga terancam dapat terkena sanksi administratif.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris

PENDAHULUAN

Praktik jual beli tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Priyanto, 2019). PPJB merupkan perjanjian awal antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya transaksi jual beli secara resmi yang dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB). Fungsi dibuatnya PPJB adalah sebagai pengikat antara pihak penjual dan pembeli untuk memastikan bahwa dalam proses jual beli nantinya akan dilanjutkan dengan pembuatan AJB. PPJB dibuat ketika pembuatan AJB belum dapat dilaksanakan karena adanya proses lainnya yang belum selesai dan dokumen-dokumen yang belum lengkap. PPJB sendiri termasuk dalam akta otentik yang mana Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa *"suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu ditempat di mana akta dibuat"* sehingga wajib dibuat oleh seorang Notaris. Olehnya, maka dengan dibuatnya PPJB oleh Notaris diharapkan dapat menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum yang mana dapat dijadikan jaminan atau kejelasan dari sebuah aturan dijalankan dengan cara yang tepat dan dijadikan acuan pedoman oleh masyarakat untuk memberikan rasa aman dan wajib dilaksanakan dengan tegas. (Soekanto, 1983) Dalam hal ini seorang Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam masyarakat dan diharapkan menjadi teladan bagi masyarakat yang mana melalui akta yang dibuatnya dapat menjamin adanya kepastian hukum.

Jika seorang notaris berani melakukan tindakan pelanggaran berupa pemalsuan terhadap akta otentik maka hal tersebut secara nyata telah melanggar etikanya sebagai notaris dan juga dapat dikenai pertanggungjawaban hukum secara pidana (Priyanto, 2019). Pemalsuan terhadap akta otentik memiliki hukuman yang jauh lebih berat daripada pemalsuan terhadap surat biasa. Sebab akta otentik sendiri merupakan akta resmi yang memiliki kekuatan pembuktian paling kuat yang mana isinya selalu dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Permasalahan ditemukan dalam kasus dengan putusan Nomor 335/Pid.B/2022/PN.Bks, yang kemudian naik pada tingkat banding pada putusan Nomor 73/Pid/2023/PT. Bdg, kemudian naik sampai pada tingkat kasasi pada putusan Nomor 933K/Pid/2023. Dalam kasus ini seorang notaris melakukan tindakan pemalsuan dokumen otentik. Notaris ESW yang merupakan notaris magang di kantor Notaris ADP melakukan pemalsuan akta otentik berupa PPJB. Bahwa Notaris ESW telah membuat PPJB Nomor 27 dan Nomor 28 tertanggal 31 Mei 2010. Akan tetapi, pada tahun 2011 dan tahun 2013 Notaris ESW kembali membuat PPJB baru dengan objek penjualan yang sama dan bahkan dari PPJB tersebut telah ditingkatkan menjadi AJB. PPJB tersebut memiliki objek berupa SHM Nomor 944/Margahayu atas nama MAA dan SHM Nomor 4371/Margahayu atas nama ZM yang mana kedua sertifikat tersebut dinyatakan palsu dan pihak Kantor Pertanahan Bekasi menyatakan tidak pernah menerbitkan sertifikat tersebut. Olehnya, maka secara nyata dapat diketahui bahwa Notaris ESW telah bersekongkol dengan beberapa pihak dan melakukan pemalsuan terhadap akta otentik. Padahal seorang notaris seharusnya melalui akta yang dibuatnya dapat memberikan kepastian hukum. Terhadap tindakan pemalsuan akta otentik diancam dengan sanksi pidana yang tercantum dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP yang

mengatur tentang pemalsuan dokumen resmi seperti akta otentik dapat diancam dengan pidana penjara maksimal 8 tahun. Sebab pemalsuan akta otentik dianggap membahayakan kepercayaan umum dan menurunkan martabat Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik sehingga terhadap tindakan ini mempunyai ancamam hukuman yang jauh lebih berat dibandingkan pemalsuan surat biasa.

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan diatas, dapat diketahui bahwa seorang Notaris melakukan tindakan pemalsuan terhadap akta PPJB, yang mana oleh karena PPJB yang dibuatnya terdapat pihak-pihak yang sangat dirugikan karena hal tersebut sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Kajian Yuridis Terhadap Tindakan Pemalsuan PPJB oleh Notaris : Studi Kasus Nomor 73/PID/2023/PT BDG", dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan PPJB?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam kasus pemalsuan PPJB berdasarkan Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG?

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Normatif* yang mana didapatkan dengan melakukan penelitian dan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, prinsip-prinsip hukum, dan dokumen-dokumen hukum lainnya.

Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah *Deskriptif analitis* dengan memberikan gambaran, deskripsi, penjelasan, sekaligus analisis yang bertujuan memaparkan hasil penelitian tentang suatu permasalahan, kendala yang dihadapi, dan upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Jenis data yang digunakan adalah *Data Sekunder* yakni data yang tidak diperoleh secara langsung tetapi diperoleh melalui bahan-bahan pustaka yang berguna untuk memberikan landasan dari pendapat para ahli hukum dengan membaca literatur dan memeroleh informasi melalui naskah resmi, buku, dan karya ilmiah dari para sarjana yang berhubungan dengan penelitian ini. Pada penelitian ini menggunakan bahan primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan aturan-aturan terkait; kemudian bahan sekunder yang didapatkan melalui buku-buku, jurnal hukum, dan disertasi; selanjutnya bahan tersier yang didapatkan melalui kamus hukum dan KBBI.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui *Studi Kepustakaan*. Data utama diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dengan melakukan pencarian terhadap studi literatur, catatan, pengaturan tentang PPJB, publikasi dan jurnal terkait dengan topik penelitian, serta juga menggunakan studi dokumen yakni menelaah dokumen-dokumen resmi terkait seperti putusan pengadilan.

Metode analisis datanya adalah secara kualitatif yang mana menjelaskan dan menganalisis berbentuk kata-kata verbal. Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, menganalisis, serta menyajikan data secara deskriptif untuk menarik kesimpulan atas pokok permasalahan yang diajukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Notaris dalam pembuatan PPJB

Notaris sebagai pejabat yang berwenang memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna yakni berupa akta otentik. Dalam hal ini, mengenai pembuatan PPJB seorang Notaris memiliki peran sebagai perantara yang harus menjamin bahwa adanya kesepakatan diantara para pihaknya. Ketika para pihaknya telah sepakat mengenai isi dari PPJB yang dibuat oleh Notaris maka akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihaknya (Sibuea Mia Augina Romauli, 2022). Notaris dalam menjalankan

kewenangangannya wajib untuk menuangkan isi akta sesuai keinginan para pihaknya dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.

Yang mana dalam perjanjian jual beli idealnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), akan tetapi karena pada praktiknya banyak jual beli yang tidak dapat dilakukan pembuatan AJB pada saat itu juga karena berbagai kondisi. Terdapat dua jenis PPJB, yakni PPJB lunas adalah jual beli yang telah lunas tetapi belum dapat langsung dibuatkan AJB saat itu juga karena terdapat berbagai kondisi (seperti proses balik nama, dokumen belum lengkap, dan lain-lain) dan PPJB belum lunas adalah proses jual beli yang belum lunas dan biasanya dilakukannya pembayaran dengan dicicil secara bertahap.

Kehadiran PPJB disini menjadi pengikat antara para pihaknya sebelum dilakukannya pembuatan AJB pada kemudian hari. PPJB sendiri merupakan wujud dari perluasan asas kebebasan berkontrak yang didalilkan dalam Pasal 1338, *yakni "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*, yang olehnya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, tetapi tetap dibatasi oleh ketentuan yang tidak boleh melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan (Dwithia, 2021). Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta wajib untuk menjamin kepastian hukum dan legalitas bagi para pihaknya yang mana berperan untuk:

a) Membuat PPJB yang merupakan akta otentik
   Notaris berkewajiban untuk membuat PPJB dalam bentuk akta otentik dan menuangkan keinginan dan kehendak para pihak ke dalam akta. Akta otentik memiliki dua fungsi utama yakni untuk fungsi pembuktian dan juga memiliki fungsi formil. Fungsi sebagai alat bukti disini berarti akta memang dibuat guna menjadi barang bukti pada kemudian hari jika didapati adanya penyelewengan isi perjanjian, sedangkan fungsi formil disini berarti dibuatnya suatu akta agar membuat suatu perbuatan dinyatakan lengkap dan sempurna sehingga memiliki pembuktian hukum yang jauh lebih tinggi (Mertokusumo, 1999). Setiap akta-akta yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian paling sempurna, maksudnya adalah mana apapun yang terdapat dalam akta dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya.
b) Menjelaskan isi dan akibat hukum PPJB
   Notaris wajib untuk memastikan bahwa para pihak dalam PPJB adalah subjek hukum yang cakap secara hukum dan melakukan perbuatan hukum ini dilakukan tanpa paksaan tanpa adanya paksaan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak. Yang mana selain itu, berperan untuk memberikan penjelasan-penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak (calon penjual dan pembeli) serta akibat hukum dari pengikatan jual beli yang dilakukan, termasuk akibat-akibat hukum apabila salah satu pihak wanprestasi.
c) Memeriksa keabsahan dan kesesuaian data
   Notaris harus menjamin kepastian hukum atas setiap akta yang dibuatnya. Notaris memeriksa kebenaran data identitas, status kepemilikan objek , dan legalitas objek perjanjian (apakah sudah beralaskan hak atau apakah terjerat dalam proses sengketa). Hal ini sangat penting untuk menjamin agar perjanjian tidak cacat hukum dan dapat dijadikan dasar untuk pembuatan AJB pada kemudian hari.
d) Mempersiapkan transaksi final proses jual beli
   Apabila PPJB telah memenuhi syarat yang mana telah lunas atau tanah sudah bersertifikat dan tidak terdapat hambatan lagi maka Notaris dapat melanjutkan proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran hak ke kantor pertanahan agar dapat dilakukan proses balik nama pada sertifikat kepemilikan agar memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak pembeli untuk menghindari klaim dari pihak lain.

Tanggung jawab Notaris dalam kasus pemalsuan PPJB berdasarkan Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG

Kasus ini bermula oleh karena Tan Madra Pujianto menawarkan 2 sertifikat tanah seluas 3.700 m^2 yang terletak di Jalan Cut Mutia Kota Bekasi kepada saksi Suwayanto Wanggana. Pada saat itu, terdakwa Notaris Endah Sri Wahyuni bekerja magang di Kantor Notaris Aristiawan Dwi Putranto yang berkantor di Bekasi, yang mana Endah Sri Wahyuni ditugaskan untuk mengurus akta PPJB. Akhirnya dibuatnyalah 2 akta PPJB. PPJB Nomor 27 tertanggal 31 Mei 2010, dengan para pihaknya yaitu Muhamad Ateh Agustjik yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nia Nurdedeh Kurniasih sebagai penjual (Pihak Pertama) dan Matius Sayogo yang bertindak sebagai kuasa dari Suwayanto Wanggana sebagai pembeli (Pihak Kedua), atas objek berupa tanah dengan alas hak SHM Nomor 994/Margahayu. Sedangkan, pada Akta PPJB Nomor 28 tertanggal 31 Mei 2010, dengan para pihaknya yaitu Zaini MarutoWidigdo yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Therry Hilda sebagai penjual (Pihak Pertama) dan Matius Sayogo yang bertindak sebagai kuasa dari Suwayanto Wanggana sebagai pembeli (Pihak Kedua), atas objek berupa tanah dengan alas hak SHM Nomor 4371/Margahayu. Terdakwa menyampaikan kepada Notaris Aristiawan Dwi Putranto bahwa penandatanganan PPJB dilaksanakan di restoran di Kali Malang Bekasi, pada saat tandatangan para pihak hadir dan juga dihadiri oleh Waris Subiadi dan Tan Madra Pujianto sebagai saksi. Setelah akta PPJB ditandatangani kemudian terdakwa kembali ke kantor dan Notaris Aristiawan Dwi Putranto menandatangani minuta akta PPJB tersebut. Terdakwa Notaris Endah Sri Wahyuni mengaku telah melakukan pengecekan secara lisan dengan baik mengenai status dan keabsahannya di Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang dinyatakan *clear and clean*.

Namun, pada tanggal 1 September 2011, tanpa sepengetahuan Suwayanto Wanggana, terhadap SHM No. 994/Margahayu atas nama Muhamad Ateh Agustjik dan SHM No. 4371/Margahayu atas nama Zaini Marutowidigdo, telah dibuatkan Akta PPJB antara Tan Madra Pujianto dengan pemilik sertifikat. Yang olehnya dibuatkan oleh terdakwa Akta PPJB Nomor 01 tertanggal 1 September 2011, dengan para pihaknya yaitu Muhamad Ateh Agustjik yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nia Nurdedeh Kurniasih sebagai penjual (Pihak Pertama) dan Tan Madra Pujianto selaku pembeli (Pihak Kedua) yang mana menandatangani akta PPJB tersebut di rumah Muhamad Ateh Agustjik. Semuanya hadir bersama-sama dihadapan terdakwa selaku Notaris dengan disaksikan dan diantar oleh Pegawai Kelurahan Margahayu. Selain itu pada tahun 2013, Tan Madra Pujianto datang kembali kepada terdakwa dengan tujuan minta dibuatkan Akta PPJB Nomor 01 tertanggal 11 April 2013, dengan para pihaknya yaitu Zaini Marutowidigdo yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Therry Hilda sebagai penjual (Pihak Pertama) dan Tan Madra Pujianto selaku pembeli (Pihak Kedua). Dari kedua akta PPJB tersebut telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan terhadap kedua sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi milik Tan Madra Pujianto.

Dalam hal ini seharusnya terdakwa mengetahui kalau objek dari tanah tersebut sudah pernah dibuatkan akta PPJB sebelumnya pada tahun 2010 dan bahkan tidak pernah dilakukan pembatalan terhadap akta PPJB tersebut. Akhirnya Suwayanto Wanggono melakukan pengecekan terhadap SHM No. 994/Margahayu dan SHM No. 4371/Margahayu kepada terdakwa (Notaris Endah Sri Wahyuni melalui Matius Sayogo dengan tujuan untuk melakukan balik nama. Akan tetapi ternyata kedua sertifikat tersebut tidak dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Yang mana ternyata isi dari Surat Keterangan tentang Tanah dan Bangunan Nomor: 27a/973/PBB, tertanggal 19 Agustus 2010, yang ditandatangani oleh Lurah Margahayu atas nama Dudu Darmawan adalah tidak benar karena Sertifikat sedang dalam jaminan di Bank, dan Dudu Darmawan yang mengeluarkan surat tersebut tidak menjabat sebagai Lurah Margahayu tetapi hanya sekretaris lurah yang tidak mempunyai kewenangan mengeluarkan surat.Akibat dari perbuatan terdakwa yang memalsukan PPJB ini

maka dalam hal ini Suwayango Wanggana mengalami kerugian materi sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah). Yang mana selama ini dibayarkan secara bertahap dibayarkan kepada Tan Madra Pujianto sejak tanggal 5 Oktober 2010 hingga 24 November 2010. Tan Madra Pujianto menjadikan Surat Keterangan Tanah Dan Bangunan Nomor : 27.a/973/PBB tertanggal 19 Agustus 2010 yang dibuat oleh Dudu Hermawan sebagai dasar untuk meyakinkan Suwayanto Wanggana untuk membayar transaksi tersebut kepada dirinya. Olehnya, karena hal ini secara terbukti terdakwa (Notaris Endah Sri Wahyuni) secara nyata membantu Tan Madra Pujianto melakukan penipuan dengan cara membuatkan Akta PPJB berdasarkan sertifikat yang palsu yang terbukti tidak pernah diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Dalam kasus ini, Majelis Hakim tingkat banding menjatuhkan sanksi pidana kepada Notaris Endah Sri Wahyuni, sebab terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana ”memalsukan surat otentik” dan menjatuhkan pidana kepada terdakwa pidana penjara selama 5 (lima) tahun yang telah melanggar Pasal 264 ayat (1) KUHP yang berbunyi :

Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

a) Akta-akta autentik;
b) Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
c) Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
d) Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 (dua) dan 3 (tiga), atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
e) Surat Kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

Dengan memfokuskan pada perbuatan yang dilakukan terdakwa maka terbukti adanya pelanggaran yang dilakukan sesuai dengan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan surat terhadap akta otentik. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik maka jika seorang Notaris melakukan pelanggaran terhadap hukum maka dapat terkena sanksi pidana. Aspek pertanggungjawaban Notaris timbul karena adanya kelalaian/kesengajaan yang mengakibatkan kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain (Hermawanti, 2020). Pidana pada umumnya hendaknya dijatuhkan hanya pada barang siapa melakukan perbuatan yang dilarang, dengan dikehendaki dan diketahui. Dalam pengertian ini disebutkan bahwa kesengajaan diartikan sebagai menghendaki dan mengetahui, yakni seseorang yang melakukan suatu tindakan dengan sengaja, harus menghendaki serta menginsafi tindakan tersebut dan/atau akibatnya. Jadi dapatlah dikatakan, bahwa sengaja berarti menghendaki dan mengetahui apa yang dilakukan. Orang yang melakukan perbuatan dengan sengaja menghendaki perbuatan itu dan disamping itu mengetahui atau menyadari tentang apa yang dilakukan itu dan akibat yang akan timbul daripadanya.

Selain sanksi pidana, Notaris Endah Sri Wahyuni juga dikenakan sanksi administrasif karena melanggar ketentuan dalam Pasal dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN. Pasal tersebut mengatur mengenai kewajiban seorang Notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 9 Ayat (1) UUJN, Notaris yang dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang, berada di bawah pengampuan, melakukan perbuatan tercela, melakukan pelanggaran terhadao kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris, atau sedang menjalani masa penahanan, dapat diberhentikan sementara dari jabatannya. Seorang Notaris dapat diberikan sanksi perdata, administratif, atau sesuai dengan kode etik profesi apabila terbukti melakukan pelanggaran hukum dalam menjalankan tugas resmi. Dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris berkewajiban untuk menjaga

kehormatan diri dan kehormatan profesinya. Ketika seorang notaris melanggar kode etik maka akan dikenakan sanksi administrasi yang mana biasanya berupa :

1) Teguran lisan atau tertulis: Bentuk sanksi ringan, tetapi tetap menunjukkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Notaris tidak dapat dibenarkan secara etis;
2) Pemberhentian sementara: Jika pelanggarannya dinilai lebih serius, Notaris dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara dari jabatan notaris selama 3 hingga 6 bulan; atau
3) Pemberhentian dengan tidak hormat: Sanksi terberat yang bisa diberikan kepada Notaris yang terbukti melanggar Kode Etik dan UU Jabatan Notaris.

Terhadap tindakan pemalsuan akta otentik tidak hanya melanggar kode etik Notaris tetapi juga tindakan tersebut sudah masuk dalam pelanggaran pidana. Walapun sanksi pidana merupakan *ultimum remedium* atau langkah terakhir jika tindakan hukum lainnya tidak memberikan hasil yang memadai atau dianggap tidak efektif. Menteri berwenang untuk mencabut jabatan seorang Notaris yang terbukti melakukan tindak pidana yang berkaitan dengan jabatannya atau tindak pidana lain yang mengancam hukuman penjara selama lima tahun sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri Tahun 2003 tentang Notaris Pasal 21 ayat (2) sub b. Penerapan sanksi pidana menjadi langkah terakhir jika tindakan hukum lainnya tidak memberikan hasil yang memadai atau dianggap tidak efektif. Menteri berwenang untuk mencabut jabatan seorang Notaris yang terbukti melakukan tindak pidana yang berkaitan dengan jabatannya atau tindak pidana lain yang mengancam hukuman penjara.

KESIMPULAN

Notaris memiliki peran dan tanggung jawab yang penting pada pembuatan PPJB dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Notaris dalam menjalankan profesinya tidak hanya sebagai pembuat akta otentik, tetapi juga wajib memastikan kepastian hukum dari setiap akta yang dibuatnya. Dalam proses pembuatan PPJB, Notaris berkewajiban untuk membuat PPJB yang merupakan akta otentik, menjelaskan isi dan akibat hukum PPJB, memeriksa keabsahan dan kesesuaian data, dan mempersiapkan transaksi final proses jual beli. Namun, ketika seorang Notaris menyalahgunakan kewenangannya seperti dalam kasus pada Putusan Nomor 73/PID/2023/PT BDG maka memiliki akibat hukum yang serius. Dalam kasus ini, Notaris Endah Sri Wahyuni dinyatakan terbukti secara sah melakukan pemalsuan akta otentik dan dijatuhi pidana penjara karena membantu terjadinya penipuan melalui penerbitan PPJB palsu atas tanah yang sebelumnya telah dibuatkan akta oleh pihak lain tanpa pembatalan resmi. Tindakannya telah melanggar ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHP, UU Jabatan Notaris (UUJN), serta kode etik profesi Notaris. Olehnya selain daripada sanksi pidana juga dapat terancam dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis, pemberhentian sementara, atau bahkan berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Dapat diketahui bahwa Notaris memiliki tanggung jawab secara hukum dan moral. Terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tidak hanya merugikan masyarakat, tetapi juga mencoreng integritas profesi yang dapat menimbulkan ketidakpercayaan dalam masyarakat. Oleh karena itu, penting bagi setiap Notaris untuk senantiasa bertindak jujur, saksama, tidak berpihak, dan menjunjung tinggi asas kehati-hatian guna menjaga kepercayaan publik serta menegakkan kepastian hukum melalui akta-akta otentik yang dibuatnya.

REFERENSI

Ardhani, Bella Annissa. (2023). Pertanggungjawaban Notaris Yang Menerbitkan Akta Berisi Keterangan Palsu (Studi Kasus Perkara Nomor 1362/PID.B/2019/PN JKT UTR). Sibatik Journal, 2(5), https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i5.808

Damayanti, Dina Khodijah. (2024). Tanggung Jawab Pidana Terhadap Notaris yang Telah Memalsukan Keterangan dalam Akta Autentik (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN.Jkt.Utr). Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP), 4(4), https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4

Fatimah, Priska Talitha, Winanto Wiryomartani, Surastini Fitriasih. (2020). Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Yang Melakukan Pemalsuan Akta Autentik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 451/K.Pid/2018). Indonesian Notary, 2(23), https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/23

Hermawati, Risa. (2020). Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 1003 K/PID/2015). Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan, 2(2).

H.P, Zora Febriena Dwithia. (2021). Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Jurnal Dedikasi Hukum, 1(2).

Marlianti, Selly, Mella Ismelina Farma Rahayu. (2023). Akibat Hukum Notaris Mengubah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB): Studi Putusan Nomor: 688/PDT.BTH/2022/PN.JKT.SEL. UNES LAW REVIEW, 6(2), https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i

Mustika, Devana. (2023). Akibat Hukum Penggunaan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Akta Jual Beli. UNES LAW REVIEW, 6(2), https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2

Rosadi, Aulia Gumilang. (2020) Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya. Jurnal Cendekia Hukum, 5(2). https://doi.org/10.3376/jch.v5i2.228.

Sarapi, Virgin Venlin. (2021). Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik. Lex Privatum, 9(2).

Suryanto, Jane Patricia. (2024). Analisis Yuridis Terhadap Tindakan Pemalsuan Akta Otentik oleh Notaris: Studi Kasus No.146 K/PID/2015. UNES LAW REVIEW, 6(3), https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3

Wahyuni, Sri Yuyun, Muhammad Sofyan Pulungan, Arsin Lukman. (2021). Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM). Indonesian Notary, 3(4).