



JUSTICES: Journal of Law

Journal website: <https://justices.pdfaii.org>

ISSN : 2964-5107 (online)
<https://doi.org/10.58355/justices.v3i1.101>

Vol. 3 No. 1 (2024)
pp. 13-46

Research Article

Analisis Hukum Pemberian Dokumen Oleh Notaris Kepada Orang Yang Bukan Berkepentingan Langsung (Studi Kasus MA Nomor 20/PK/PID/2020)

Maulia Permata Rizki Pohan¹, Suprayitno², Sutiarnoto³, Abdul Harris⁴

1. Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara; mauliapohan@gmail.com 
2. Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara; suprayitno1@gmail.com
3. Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara; sutiarnoto@usu.ac.id
4. Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara; harisuo86o@gmail.com



Copyright © 2024 by Authors, Published by JUSTICES: Journal of Law. This is an open access article under the CC BY License <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Received : November 22, 2023
Accepted : January 02, 2024

Revised : December 18, 2023
Available online : February 10, 2024

How to Cite: Maulia Permata Rizki Pohan, Suprayitno, Sutiarnoto, & Abdul Harris. (2024). Legal Analysis of Providing Documents by a Notary to People Who Have No Direct Interest (MA Case Study Number 20/PK/PID/2020). *JUSTICES: Journal of Law*, 3(1), 13-46. <https://doi.org/10.58355/justices.v3i1.101>

Legal Analysis of Providing Documents by a Notary to People Who Have No Direct Interest (MA Case Study Number 20/PK/PID/2020)

Abstract. This study aims to determine and analyze the concept of UUJN and Legislation related to the obligation of notaries in providing documents to direct interested persons. To determine and analyze the sanctions for notaries who make power of sale deeds without the support of valid proof of ownership. To find out and analyze the legal protection of good faith buyers for the negligence of notaries who provide certificates to unauthorized parties Decision Number 20 PK/PID/2020. First, the conclusion states that every unlawful act that brings harm to another person, obliges the person who through his fault causes the loss, to compensate for the loss and everyone is responsible not only for losses caused by his actions, but also for losses caused by his negligence or lack of caution. Second, the legal consequences or sanctions for notaries who make power of sale deeds without valid proof of

ownership can be subject to administrative sanctions in the form of written warnings, temporary dismissal, respectful dismissal, or dishonorable dismissal. Notaries may also be subject to civil sanctions. Third, the legal protection of good faith buyers against the negligence of notaries who provide certificates to unauthorized parties in Decision Number 20 PK/PID/2020. In principle, the law always provides legal protection to good faith buyers.

Keywords: Legal Analysis; Notary Negligence; Sanctions.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa konsep UUJN dan Peraturan Perundang-undangan terkait kewajiban notaris dalam memberikan dokumen kepada orang berkepentingan langsung. Untuk mengetahui dan menganalisa sanksi bagi notaris yang membuat akta kuasa menjual tanpa didukung bukti kepemilikan yang sah. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas kelalaian notaris yang memberikan sertifikat kepada pihak yang tidak berkepentingan Putusan Nomor 20 PK/PID/2020. Penelitian yuridis normatif dipergunakan dalam penelitian ini. kesimpulan Pertama, menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut dan setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Kedua, akibat hukum atau sanksi bagi notaris yang membuat akta kuasa menjual tanpa didukung bukti kepemilikan yang sah dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata. Ketiga, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas kelalaian notaris yang memberikan sertifikat kepada pihak yang tidak berkepentingan Putusan Nomor 20 PK/PID/2020. Pada prinsipnya hukum selalu memberikan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik.

Kata Kunci: Analisis Hukum; Kelalaian Notaris; Sanksi.

PENDAHULUAN

Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penertiban akta otentik yang dibuat dihadapinya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Akta notaris bersifat otentik dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuhi dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, Notaris bukan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara. Pelayanan kepentingan umum tersebut adalah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris yang melekat kepada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan Notaris.

Kepentingan pelayanan umum merupakan hakekat tugas bidang pemerintah yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi warga masyarakat. (Sebtyaningsih, 2020) Berkaitan dengan bidang tertentu tugas itu oleh Undang-Undang Notaris diberikan dan dipercayakan kepada Notaris, masyarakat juga harus percaya bahwa akta Notaris yang diterbitkan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para nasabah atau pengguna jasa Notaris. Adanya kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan kepercayaan dari masyarakat yang dilayani menjadi dasar tugas dan fungsi Notaris dalam lalu lintas hukum.

Notaris merupakan figur yang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam gerak pembangunan yang semakin beragam dewasa ini, fungsi dan peran Notaris tentunya semakin luas dan semakin berkembang. Jabatan seorang Notaris selain jabatan yang menggeluti masalah teknis hukum, juga harus turut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum nasional, Notaris harus senantiasa mengikuti perkembangan hukum nasional yang pada akhirnya Notaris mampu melaksanakan profesinya secara proporsional. Keberhasilan kinerja Notaris ditentukan oleh nilai kejujuran. Pranata kinerja Notaris dengan nasabah membutuhkan adanya kejujuran dan kepercayaan.

Kewenangan Notaris tersebut diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris (UUJN) yang berisi “Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Akta otentik menentukan secara jelas apa yang menjadi hak dan apa yang menjadi kewajiban para pihak yang berkepentingan, selain itu juga untuk menjamin kepastian hukum. (Yudanti & Zulfa, 2022) Sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh mempunyai peranan dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik juga diharapkan dapat menghindari suatu sengketa, walaupun sengketa tidak dapat dihindari. Bahkan kasus-kasus pidana yang membawa Notaris sebagai tersangka adalah konsekuensi dari akta yang dibuatnya. Sangat di sayangkan bila akta-akta Notaris yang dibuatnya dipermasalahkan, diragukan kebenarannya, dianggap bertentangan dengan hukum serta merugikan pihak yang berkepentingan karena ketidaksengajaan atau karena kurang menguasai dalam melaksanakan tugas dan jabatannya serta bertentangan dengan etika profesi Notaris. Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. (Wirjono Prodjodikoro, 2000)

Suatu akta otentik, memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah untuk membuktikan keabsahannya, kekuatan pembuktian formil yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh Notaris dan diterangkan oleh para pihak

yang menghadap dan kekuatan pembuktian materil merupakan suatu kepastian bahwa para menghadap tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan tetapi juga membuktikan bahwa mereka telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. (R. Soegondo Notodirejo, 1982) Dengan demikian asalkan syarat autentik sudah terpenuhi sesuai hukum maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya, yang dapat membuktikan bahwa akta yang menjadi objek gugatan tersebut bukanlah akta otentik notaris.

Berkaitan dengan hal-hal terjadi perbuatan melawan hukum, maka Notaris sebagai pejabat umum dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. (Mia Augina Romauli, 2023) Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Hal demikian merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik.

Hal ini secara kodrati, manusia dapat melakukan kesalahan-kesalahan baik yang bersifat pribadi maupun yang menyangkut profesionalitas dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris tidak jarang digugat oleh pihak yang berkepentingan atau kliennya karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan akibat dari kelalaian Notaris. Dalam hal ini Notaris sering digugat secara perdata maupun pidana karena Notaris tersebut diduga telah melakukan kesalahan (malpraktek) dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik. Sebagaimana dalam studi kasus ini dimana Notaris lalai sehingga dalam melakukan transaksi dan perikatan tanpa didukung bukti kepemilikan yang sah.

Kewenangan Notaris pada pembuatan akta otentik dimana pihak penjual adalah harus orang yang dapat bertindak bebas atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut dan atau dengan kata lain pihak penjual adalah pemilik sertifikat hak atas tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat lebih bersifat preventif atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum. (Ahda Budiansyah, 2016)

Sebagaimana terkait dengan penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada perbuatan hukum pembuatan akta otentik. Di dalam akta kuasa menjual tersebut Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melampirkan seluruh dokumen dalam kepengurusan Akta Kuasa Menjual diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (c) UUJN, yang berisi: "Notaris berkewajiban melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari menghadap pada Minuta Akta". Terhadap sidik jari (jempol kiri atau kanan) oleh Notaris dibuatkan dalam lampiran kertas tersendiri terpisah dan dilekatkan pada minuta akta dari tiap- tiap perbuatan hukum para pihak. Surat dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai "secarik kertas sebagai tanda atau keterangan yang ditulis dan/atau yang tertulis dan dokumen "surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan (akta kelahiran, surat nikah, dan surat perjanjian)". Terhadap berkas-berkas dari pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perbuatan hukum akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris.

Namun di dalam kasus yang saya teliti di dalam tesis ini terjadi kelalaian atau kesengajaan dari notaris yang telah melakukan akta kuasa menjual tanpa adanya

dokumen yang lengkap, dokumen tersebut adalah sertifikat. Hal tersebut terjadi pada kasus MA Nomor 20/PK/PID/2020 Dps yang dimana notaris diberikan kepercayaan oleh client nya untuk menyimpan sertifikat tetapi dia memberikan sertifikat tersebut kepada orang yang bukan berkepentingan langsung yaitu Surgiartini kemudian sertifikat tersebut hilang yang mengakibatkan kerugian korban (Marhendro Anton Inggriyono), karena merasa mengalami kerugian korban melaporkan hal tersebut kepada pihak yang berwajib. Terpidana (Notaris) di tuntut pidana yang di ajukan oleh penuntut umum dengan ancaman pidana dalam Pasal 378 KUHP yang berisi:

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 tahun”.

Pasal 56 KUHP ayat (2) yang berisi: “mengatur bahwa seseorang dapat dipidana sebagai pembantu kejahatan apabila mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan atau mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan”. Menjatuhkan pidana penjara selama 2 bulan 6 tahun lalu di adili 1 tahun 4 bulan penjara di PN Denpasar. Kemudian notaris (Ketut) mengajukan banding ke PT Denpasar di hukum oleh pengadilan selama 1 tahun 4 bulan karena terdakwa telah lalai dalam penyimpanan sertifikat yang diberikan kepadanya dengan memberikan sertifikat tersebut kepada orang yang tidak berkepentingan langsung dan mengakibatkan kerugian oleh korban (Marhendro Anton Inggriyono)

Putusan PT tersebut di banding oleh Notaris Ketut Neli Asih, SH ke PT Denpasar dan putusan PN itu di batalkan 8 menjadi 1 tahun 2 bulan, Notaris tidak kasasi, belakangan Notaris Ketut mengajukan PK ke MA dan putusan melepaskan terpidana dari segala tuntutan hukum (*Ontslog Van Rechtsvervolging*). Sehubungan dengan uraian latar belakang tersebut maka perlu di teliti dengan judul tesis “Analisis Hukum Pemberian Dokumen Oleh Notaris Kepada Orang Yang Bukan Berkepentingan Langsung Studi Kasus Ma Nomor 20 Pk/Pid/2020”. Berdasarkan topik pembahasan tersebut dapat dikemukakan beberapa pokok permasalahan yakni *Pertama*, Bagaimana Konsep Undang-undang Jasa Notaris dan Peraturan Perundang-undangan terkait kewajiban Notaris dalam memberikan dokumen kepada orang berkepentingan langsung? *Kedua*, Bagaimanakah sanksi bagi notaris yang membuat akta kuasa menjual tanpa didukung bukti kepemilikan yang sah? *Ketiga*, Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas kelalaian notaris yang memberikan sertifikat kepada pihak yang tidak berkepentingan Putusan Nomor 20 PK/PID/2020? Tujuan Penelitian ini yakni untuk menjawab permasalahan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode adalah cara kerja atau tata cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Sedangkan cara

penelitian merupakan suatu kerja ilmiah (*Scientific Work*) yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang teratur (sistematis) dalam melakukan penelitian. (Deassy J.A. Hehanussa, 2023) Penelitian hukum jenis ini mengkonsepsikan hukum sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. (Nurhayati et al., 2021) Metode ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan menekankan pada data-data sekunder dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan dan perbandingan hukum, serta unsur-unsur atau faktor-faktor yang berhubungan dengan judul penelitian ini. Alasan penelitian yuridis normatif ini digunakan karena hendak meneliti norma hukum tentang Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Memberikan Dokumen Bukan Kepada Orang Yang Berkepentingan Langsung. Sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka penelitian ini bersifat deskriptif analisis, maksudnya ialah menggambarkan secara sistematis faktual dan akurat tentang Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Memberikan Dokumen Bukan Kepada Orang Yang Berkepentingan Langsung Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2014, Sedangkan analisisnya yaitu hasil data penelitian diolah, dianalisa dan selanjutnya diuraikan secara cermat terhadap aspek-aspek yang berhubungan dengan pengawasan tugas dan fungsi jabatan Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian yuridis normatif atau penelitian yang menganalisis hukum, baik yang tertulis dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (*Litigation*). Pendekatannya deskriptif analisis, penelitian normatif meliputi asas hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum. Sumber data penelitian menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaah kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data sekunder berasal dari penelitian kepustakaan (*Library Reseach*) yang diperoleh dari bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku, literatur, jurnal, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder berupa bukubuku baik koleksi pribadi maupun perpustakaan, artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dokumen pemerintah termasuk peraturan perundangundangan hasil dari kegiatan pengkajian tersebut kemudian dibuat ringkasan secara sistematis sebagai inti sari hasil pengkajian studi dokumen.

Tujuannya adalah untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari dan mendalami bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, tulisan ilmiah, dokumen hukum

dan karya-karya ilmiah yang terkait dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan yang peneliti lakukan dengan studi kepustakaan. Studi Kepustakaan (Library Research) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder berupa buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel baik yang diambil dari media cetak maupun media elektronik, dokumen pemerintah. termasuk peraturan perundang-undangan. Hasil dari kegiatan pengkajian tersebut kemudian dibuat ringkasan secara sistematis sebagai inti sari hasil pengkajian studi dokumen. Tujuan dan teknik dokumentasi ini adalah untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. (Ikhsan, Edy; Siregar, 2009).

Tahap pengumpulan data melalui studi pustaka yakni melakukan inventarisasi hukum positif dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan objek penelitian, melakukan penelusuran kepustakaan melalui, artikel media cetak maupun elektronik, dokumen pemerintah dan peraturan perundang-undangan, Mengelompokkan data yang relevan dengan permasalahan, menganalisis data yang relevan tersebut untuk menyelesaikan masalah yang menjadi objek penelitian. Alat pengumpul data dapat dilakukan dengan cara studi dokumen. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum, karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif.

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan reliabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan aturan perundang-undangan, literatur hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan disusun secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif (pendekatan dengan menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan). Kesimpulan adalah jawaban atau permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Undang-undang Jasa Notaris dan Peraturan Perundang-Undangan Terkait Kewajiban Notaris Dalam Memberikan Dokumen Kepada Orang Berkepentingan Langsung

1. Kewajiban Notaris Dalam Memberikan Dokumen Kepada Orang Berkepentingan Langsung Berdasarkan Undang-undang Jasa Notaris

Seorang Notaris harus menyerahkan dokumen kepada orang yang memiliki hak atas dokumen tersebut, dikarenakan berkaitan dengan kewajiban Notaris untuk menjaga rahasia jabatannya. Notaris dilarang memberikan dokumen kepada orang lain yang tidak berhak atas dokumen tersebut, kecuali orang lain yang diberikan

kuasa oleh pemegang hak untuk mengambilnya. Pembuatan suatu surat tertulis sebagai alat pembuktian menjadi suatu kebutuhan dalam kehidupan bermasyarakat. Berdasarkan sejarahnya, lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” lahir karena adanya keperluan dalam pergaulan sesama manusia, yang membutuhkan alat bukti dalam hubungan keperdataan yang terjadi antar mereka. (G.H.S, 1983) Maka dari itu, dibutuhkan seseorang yang dapat dipercaya sebagai pejabat umum, yang dapat mencurahkan pernyataan dan keinginan dari orang yang menghadap menjadi suatu akta tertulis dengan kekuatan pembuktian tertinggi, yaitu Notaris.

Negara Indonesia yang merupakan negara hukum, memiliki sejarah panjang terkait perkembangan peradaban hukum di tanah air. (Taqiuddin, 2021) Perlu untuk mengenal Notaris pertama dengan diangkatnya seorang Belanda yang menjadi Notaris pertama di Indonesia yaitu *Melchior Kerchem*. Perkembangan Notaris di Indonesia pun masih berlangsung hingga sekarang dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan pembuatan akta autentik. Penggunaan jasa Notaris menjadi suatu kebutuhan dan kewajiban sebagai implementasi dari peraturan perundang-undangan yang mengikuti perkembangan zaman. (Makarim, 2020) Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik, Notaris dipercaya oleh para menghadap untuk dapat menuangkan keinginan para pihak ke dalam tulisan berupa akta sehingga Notaris adalah jabatan yang memiliki tanggung jawab besar terhadap masyarakat. Kewenangan yang khusus menjadikan Notaris suatu atribut negara melalui Undang-Undang yang dapat membuat akta bagi kepentingan masyarakat. Peraturan mengenai profesi jabatan Notaris terdapat dalam Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dan Kode Etik Notaris yang dikeluarkan oleh wadah organisasi Notaris. (Marlyana, Henny; Putri, 2021)

Sesuai pada Pasal 82 UUJN yang berisi poin antara lain Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris, Wadah Organisasi Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Ikatan Notaris Indonesia, Organisasi Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satusatunya wadah profesi Notaris yang bebas dan mandiri yang dibentuk dengan maksud dan tujuan untuk meningkatkan kualitas profesi Notaris, Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Organisasi Notaris, Ketentuan mengenai penetapan, pembinaan, dan pengawasan Organisasi Notaris diatur dengan Peraturan Menteri.

Wadah organisasi Notaris adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI), yang merupakan satu-satunya wadah profesi Notaris yang bebas dan mandiri, dibentuk untuk meningkatkan kualitas profesi Notaris. Kode Etik Notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundangan yang mengatur tentang kaidah moral itu dan yang berlaku serta wajib ditaati oleh setiap anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan. Hal ini menyimpulkan bahwa seorang Notaris diwajibkan untuk patuh kepada UUJN dan Kode Etik Notaris untuk menjalankan profesi dan memberikan jasa hukum kepada masyarakat.

Notaris dalam menjalankan jabatannya, Notaris dipercaya dengan diberikannya kewenangan khusus yaitu dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN, yaitu mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar di dalam buku khusus; membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar di dalam buku khusus; membuat *copy* sesuai asli surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan membuat akta risalah lelang.

Notaris adalah salah satu jabatan di Indonesia yang dalam menjalankan jabatannya berkewajiban menyimpan rahasia. Kewajiban Notaris untuk menyimpan rahasia ini tertuang dalam beberapa pasal yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Menurut Pasal 4 UJN sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya. Salah satu sumpah/janji jabatan Notaris, yang berisi: "Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berhak. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya". Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (f) UJN yang berisi: "Notaris wajib 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". Kemudian menurut Pasal 54 UJN yang berisi: "Bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan".

Sebagai pejabat yang diwajibkan untuk menyimpan rahasia, Notaris diancam hukuman penjara jika dengan sengaja membuka rahasia, sebagaimana diatur dalam Pasal 322 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berisi: "Barang siapa dengan sengaja membuka sesuatu rahasia, yang menurut jabatannya atau pekerjaannya, baik yang sekarang maupun yang dahulu, ia diwajibkan menyimpannya, dihukum penjara selama-lamanya sembilan bulan". Notaris dapat dimaknai termasuk salah satu jabatan atau pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal ini. Selain diancam hukuman penjara, Notaris juga dapat dikenai sanksi diberhentikan dari jabatannya, jika melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya untuk menyimpan rahasia, ketentuan ini diatur dalam Pasal 16 ayat (11) UJN yang berisi: "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; atau Pemberhentian dengan tidak hormat.

Notaris dalam melaksanakan jabatan yang dimilikinya berkewajiban menjaga kerahasiaan seluruh hal menyangkut akta dan juga surat lain yang sudah dibuat, hal ini bertujuan guna memberi perlindungan pada kepentingan para pihak yang

bersangkutan. Sanksi bagi Notaris yang melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf f terkait kewajiban ingkar ini yaitu terdapat dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN yang mana sanksi tersebut bisa berbentuk pemberhentian secara tidak hormat, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, dan peringatan tertulis.

Sanksi yang disebutkan pada Pasal 16 ayat (11) UUJN ini bertujuan supaya Notaris dapat melaksanakan jabatan yang dimilikinya sesuai akan kode etik notaris dan UUJN, sehingga Notaris dalam menjalankan jabatan yang dimilikinya diharapkan agar lebih berhati-hati. Berkaitan dengan kewajiban ingkar dari Notaris, bahwa tidak semua peraturan dapat digunakan untuk menggunakan hak ingkar Notaris, terdapat peraturan-peraturan yang dapat mengenyampingkan hak ingkar Notaris.

2. Pandangan Peraturan Perundang-Undangan

Penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah oleh Notaris merupakan bagian dari menjalankan profesinya sebagai pejabat umum dan harus sesuai dengan UUJN maupun kode etik profesi Notaris. Notaris wajib menjaga sertifikat yang dititipkan kepadanya dengan rasa tanggung jawab atas kepercayaan yang diberikan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah dihadapannya. Wujud tanggung jawab Notaris dapat dilaksanakan sesuai dengan isi dari Pasal 1694 KUH Perdata yang berisi:

“Penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama.” Barang yang dimaksudkan dalam pasal ini dapat dikatakan sertifikat hak milik atas tanah. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut juga sebagai barang bukti adanya pengikatan jual beli yang belum selesai. Apabila pengikatan jual beli itu telah selesai, maka sertifikat hak milik atas tanah itu akan dikembalikan dalam keadaan yang sama. Artinya, dikembalikan dalam keadaan seperti semula yaitu pada saat perjanjian pengikatan jual beli itu dibuat. Apabila sertifikat hak milik atas tanah itu telah berada ditangan Notaris atau disimpan oleh Notaris, maka Notaris diwajibkan juga memelihara dan merawat sertifikat tersebut.

Notaris dalam melaksanakan penitipan sertifikat tidak diperbolehkan menggunakan sertifikat yang ditipkan untuk keperluan sendiri, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1712 KUH Perdata yang berisi: “Penerima titipan tidak boleh memakai barang titipan tanpa izin yang diberikan secara tegas oleh pemberi titipan atau dapat disimpulkan adanya, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ada alasan untuk itu”. Sebagai bukti penyimpanan sertifikat oleh Notaris diberikan sekedar suatu tanda terima kepada pemilik sertifikat, padahal penyimpanan sertifikat tidak dapat dikatakan tanpa suatu resiko, baik bagi Notaris maupun bagi pemilik sertifikat. Penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dilakukan oleh Notaris. Dalam hal ini, Notaris menerima sertifikat hak milik atas tanah itu disimpan. Penyimpanan oleh Notaris ini menimbulkan adanya suatu perpindahan bukti kepemilikan hak milik atas tanah. Walaupun perpindahan itu tidak didasarkan atas jual beli, akan tetapi penyimpanan tersebut manandakan adanya penguasaan terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang berada ditangan Notaris. Dengan kata lain, sertifikat hak milik atas tanah tersebut dikuasai oleh Notaris. Oleh karena itu, timbul kekhawatiran dari para pihak, baik pihak penjual maupun pembeli. Terutama

bagi pihak penjual, adanya kekhawatiran bahwa sertifikat itu dipakai untuk kepentingan Notaris sendiri. Selain itu, bisa saja sertifikat hak milik tersebut digunakan oleh Notaris untuk kepentingan pihak lain dengan tujuan untuk memanfaatkan sertifikat tersebut untuk memperoleh keuntungan pribadi. Akan tetapi, pada sisi lain, apabila sertifikat tersebut tidak disimpan oleh Notaris, atau tidak ditiptkan, maka tidak ada bukti dari kuasa menjual atas tanah tersebut.

Selain itu, pihak pembeli juga tidak berkenan apabila sertifikat tersebut masih tetap berada ditangan pihak pemilik atau pihak penjual. Dengan demikian, maka terjadi pertentangan dalam penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Oleh karena itu, agar perjanjian jual beli hak milik atas tanah itu tetap dapat berjalan dengan baik, maka para pihak harus merelakan sertifikat hak milik atas tanah itu ditiptkan atau disimpan oleh Notaris. Berarti para pihak baik penjual maupun pembeli harus mengalah pada penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Menurut Penjelasan Pasal 170 ayat (1) KUHAP yang berisi “Mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia, dapat minta di bebaskan dari kewajiban untuk memberi keterangan sebagai saksi, yaitu tentang hal yang dipercayakan kepada mereka.” Disebutkan pekerjaan atau jabatan yang menentukan adanya kewajiban untuk menyimpan rahasia ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Notaris dapat dimaknai adalah salah satu pekerjaan atau jabatan yang dimaksud dalam Pasal ini dan UUN dapat dimaknai adalah salah satu peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal tersebut.

Selanjutnya menurut Pasal 43 KUHAP yang berisi: “Penyitaan surat atau tulisan lain dari mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakannya, sepanjang tidak menyangkut rahasia negara, hanya dapat dilakukan atas persetujuan mereka atau atas izin khusus ketua pengadilan negeri setempat kecuali undang-undang menentukan lain”. Mereka yang berkewajiban menurut undang-undang untuk merahasiakannya menurut Pasal ini dapat dimaknai salah satunya adalah Notaris dan atas persetujuan mereka yang dimaksud dalam Pasal ini dapat dimaknai adalah persetujuan Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Sedangkan untuk melakukan penitipan sendiri telah diatur oleh undang-undang berdasarkan Pasal 1694 KUHP yang berisi: “Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.”

Adapun yang dimaksud dengan penitipan adalah suatu perjanjian “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan nyata yaitu diteruskannya barang yang ditiptkan, jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang biasanya konsensual yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Undang-undang menentukan bahwa penitipan barang itu ada dua (2) yaitu Penitipan barang yang sejati dianggap dibuat dengan Cuma-cuma, jika tidak diperjanjikan sebaliknya, sedangkan ia hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak Pasal 1696 BW yang berisi: “Penitipan murni dianggap dilakukan dengan cuma-cuma bila tidak diperjanjikan sebaliknya. Penitipan demikian hanya mengenai barang-barang bergerak.”

Perjanjian tersebut tidaklah telah terlaksana selainnya dengan penyerahan barangnya secara sungguh-sungguh atau secara dipersangkakan (Pasal 1697 BW) yang berisi: "Perjanjian penitipan belum terlaksana sebelum barang yang bersangkutan diserahkan betul- betul atau dianggap sudah diserahkan." Ketentuan ini menggambarkan lagi sifatnya yang riil dari perjanjian penitipan, yang berlainan dengan sifat-sifat perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yaitu konsensual. Perjanjian cuma-cuma menurut Mariam Darus Badrulsaman, adalah suatu persetujuan dengan nama pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. \

Penitipan barang dapat terjadi dengan sukarela maupun terpaksa hal ini diatur dalam Pasal 1698 BW yang berisi: "Penitipan barang terjadi secara sukarela atau secara terpaksa." Penitipan barang dengan sukarela terjadi karena sepakat bertimbal-balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan Pasal 1699 BW yang berisi: "Penitipan barang dengan sukarela terjadi karena ada perjanjian timbal balik antara pemberi titipan dan penerima titipan."

Penitipan barang dengan sukarela hanyalah dapat terjadi antara orang-orang yang mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian- perjanjian. Jika seorang yang cakap untuk membuat perjanjian, menerima titipan suatu barang dari seorang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka tunduklah ia kepada semua kewajiban yang dipikul oleh seorang penerima titipan yang sungguh-sungguh (Pasal 1701 BW) yang berisi: "Penitipan barang dengan sukarela hanya dapat dilakukan antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian. Akan tetapi jika orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian menerima titipan barang dan seseorang yang tidak cakap untuk itu, maka ia harus memenuhi semua kewajiban seorang penerima titip murni."

Walaupun penitipan sebagai suatu perjanjian secara sah hanya dapat diadakan antara orang-orang yang cakap menurut hukum, namun apabila seorang yang cakap menerima suatu penitipan barang dari seorang yang tidak cakap maka si penerima titipan harus melakukan semua kewajiban yang berlaku dalam suatu perjanjian penitipan yang sah. Penitipan terpaksa Penitipan adalah penitipan yang terpaksa dilakukan oleh seorang karena timbulnya sesuatu malapetaka, misalnya: kebakaran, runtuhnya gedung, perampokan, karamnya kapal, banjir dan lain-lain peristiwa yang tak terduga sebelumnya diatur di dalam Pasal 1703 BW yang berisi: "Penitipan karena terpaksa ialah penitipan yang terpaksa dilakukan oleh karena terjadinya suatu malapetaka, seperti kebakaran, runtuhnya bangunan, perampokan, karamnya kapal, banjir atau peristiwa lain yang tak terduga datangnya." Penitipan barang karena terpaksa ini diatur menurut ketentuan seperti yang berlaku terhadap penitipan sukarela, demikian Pasal 1705 BW yang berisi: "Penitipan karena terpaksa, diatur menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi penitipan dengan sukarela."

Selanjutnya disebut Sekestrasi, adalah penitipan barang karena adanya perselisihan ditangannya seorang pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk dan setelah perselisihan itu diputus mengembalikan barang itu kepada siapa yang akan dinyatakan berhak, beserta hasilhasilnya. Penitipan ini ada yang dilakukan atas perintah Hakim atau pengadilan diatur di dalam Pasal 1730 BW yang berisi: "Sekestrasi ialah penitipan barang yang berada dalam persengketaan kepada orang

lain yang mengikatkan diri untuk mengembalikan barang itu dengan semua hasilnya kepada yang berhak atasnya setelah perselisihan diputus oleh Pengadilan. Penitipan demikian terjadi karena perjanjian atau karena perintah Hakim.”

Sekestrasi terjadi dengan persetujuan, apabila barang yang menjadi sengketa diserahkan kepada seorang pihak ke tiga oleh satu orang atau lebih secara sukarela diatur di dalam Pasal 1731 BW yang berisi: " Sekestrasi terjadi karena suatu perjanjian, bila barang yang dipersengketakan itu diserahkan kepada orang lain oleh seseorang atau lebih dengan sukarela." Sekestrasi dapat mengenai baik barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak diatur di dalam Pasal 1734 BW yang berisi: "Sekestrasi dapat mengenai barang-barang tak bergerak dan barang-barang bergerak." Jadi berlainan dengan penitipan barang yang sejati, yang hanya dapat mengenai barang yang bergerak saja. Si penerima titipan yang ditugaskan melakukan sekestrasi tidak dapat dibebaskan dari tugasnya, sebelum persengketaan diselesaikan, kecuali apabila semua pihak yang berkepentingan menyetujuinya atau apabila ada suatu alasan lain yang sah diatur di dalam Pasal 1735 BW yang berisi: "Penerima titipan yang ditugaskan melakukan sekestrasi tidak dapat dibebaskan dan kewajiban menyimpan barang titipan itu sebelum sengketa diselesaikan kecuali bila orang-orang yang berkepentingan telah memberi izin untuk itu atau bila ada alasan yang sah." (Afriana, 2020) Perjanjian penitipan sertifikat ini bersifat riil, artinya, bahwa dengan adanya sepakat saja belum menimbulkan perjanjian penitipan sertifikat, dan baru akan terjadi setelah adanya suatu perbuatan yang nyata, yaitu setelah adanya penyerahan barangnya. Berdasarkan Pasal 1694 BW bahwa pihak dalam perjanjian penitipan barang penerima titipan yaitu notaris mempunyai kewajiban yakni Pertama, menyimpan dan memelihara barang yang dititipkan kepadanya. Kedua, mengembalikan barang titipan.

Berkaitan dengan hal kewajiban untuk memelihara barang dan menyimpan barang titipan, penerima titipan harus melakukannya secara sungguh-sungguh, dimana ia diwajibkan mengenai perawatan barang yang dipercayakan padanya, memelihara dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang-barangnya sendiri diatur di dalam Pasal 1706 BW yang berisi: "Penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang-barang kepunyaan sendiri."

Berkaitan dengan hal tersebut, walaupun penerima titipan dalam hal ini notaris harus bertanggung jawab atas segala yang terjadi terhadap benda-benda yang dititipkan padanya, namun tidak sekali-kali penerima titipan bertanggung jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tidak dapat dikesampingkan, kecuali penerima titipan lalai dalam pengembalian sertifikat yang dititipkan padanya. Bahkan dalam hal penerima titipan lalai dalam pengembalian sertifikat ini pun penerima titipan tetap tidak bertanggung jawab jika sertifikatnya juga akan musnah seandainya telah berada di tangan orang yang menitipkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1708 BW yang berisi: "Penerima titipan sekali-kali tidak harus bertanggung jawab atas kejadian-kejadian yang tidak terelakkan datangnya, kecuali kalau ia telah lalai mengembalikan barang titipan itu."

3. Dasar Hukum Penyimpanan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Notaris

Penyimpanan sertifikat tanah oleh Notaris pada dasarnya yaitu adanya kewenangan yang diberikan, baik kewenangan atribusi maupun delegasi dan mandat. Dalam kaitan dengan kewenangan pemerintahan terdapat tiga konsep kewenangan yaitu atribusi, delegasi, dan mandat, menurut H. D. van Wijk, mendefinisikan sebagai berikut:

- 1) Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh Undang-undang kepada organ pemerintahan.
- 2) Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- 3) Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya”.(Handayani, Kadek;Novi Pitria, 2017)

Notaris dalam menjalankan jabatannya didasarkan pada UUJN, di mana Notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang tidak dimiliki oleh pejabat publik lainnya seperti pencatatan sipil atau birokrat lelang. Jadi Notaris dikatakan birokrat umum yang memiliki wewenang pada proses pembuatan beraneka ragam akta. Akta Notaris dikatakan seperti akta autentik sebab Notaris membuat sesuai dengan bentuk dan prosedur yang diatur dalam hukum, yang terdiri dari melibatkan jumlah, serta ketika diproduksi, dari birokrat, yurisdiksinya serta identitas seluruh penindas yang jadi kondisi subyektif, badan akta tersusun atas isi akta untuk jadi kondisi objektif serta akhir akta berkaitan pada pembacaan isi akta dan membubuhkan tanda tangan serta sidik jari dari penerima, saksi serta Notaris sendiri.

Berdasarkan Pasal 1 UUJN yang berisi: "Notaris adalah pejabat yang merupakan satu-satunya otoritas untuk membuat akta autentik mengenai semua tindakan, perjanjian, dan ketentuan yang disyaratkan oleh peraturan umum atau oleh pihak-pihak yang berkepentingan, untuk menyatakannya dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipan". Perihal ini semuanya dibuat oleh peraturan umum yang tidak dibuat oleh peraturan resmi atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain dan Pasal 1868 KUH Perdata yang berisi: "Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh hukum oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat". (Gitayani, 2019) Pada umumnya, akta tersebut dibagi kedalam dua wujud, yakni akta di bawah tangan serta akta otentik. Akta di bawah tangan memiliki kekuatan yang lemah sebab hanya ditandatangani bagi kedua faksi tetapi akta merupakan bukti yang berlaku secara hukum. Sedangkan akta otentik ialah "akta yang dijadikan dari birokrat yang diundang serta mempunyai kekuasaan untuk membuktikan yang tidak terdapat kekurangan".(Ragiliana; Dita, Rengganis, 2014)

Pertanggungjawaban Notaris berupa "menerima sertifikat penyimpanan hak terhadap tanah maupun bangunan sebagai tindakan hukum dari perjanjian penjualan serta pembelian dengan tahapan yang dilaksanakan guna memberikan perlindungan serta kepastian hukum". Pasal 1706 KUH Perdata yang berisi: "Penerima dipercayakan wajib menjaga penyimpanan barang-barang diamankan serta menjaga barang-barang miliknya sendiri". Sebagai penerima, Notaris harus melindungi barang seperti yang

dijelaskan dalam posisi Notaris ketika memperoleh penyimpanan sertifikat hak atas tanah.

Apabila terjadi kelalaian dari Notaris yang dipercayakan seperti, sertifikat hak milik atas tanah yang diperoleh menghilang maupun dirusak, maka Notaris wajib mengganti sertifikat yang hilang itu. (Ambarsari, Ni Made Nuri, 2019) Pasal 1694 KUH Perdata yang berisi "Pengamanan barang terjadi, ketika seseorang menerima objek orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam kondisi yang sama". Keputusan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 20 / PK / 2020/DPS di mana "terdakwa diharuskan menyerahkan sertifikat hak milik aslinya kepada penggugat dan tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang secara jelas mengatur penyimpanan sertifikat hak kepemilikan hanya merupakan kesepakatan para pihak jika sertifikat kepemilikan dipercayakan kepada Notaris, tetapi dalam hal terjadi tuntutan hukum antara pihak-pihak yang juga telah dibuktikan dengan keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum, itu harus diserahkan ke sertifikat kepemilikan Notaris dapat netral atau tidak memihak kepada satu pihak". Perihal demikian ialah ketidaktahuan pada norma, tidak terdapat aturan yang memberikan penjelasan bahwa sertifikat kepemilikan harus disimpan oleh Notaris tetapi Notaris hanya memberikan kenyamanan bagi para pihak dalam akta perjanjian pembelian yang mengikat sehingga sertifikat kepemilikan dapat disimpan dengan benar dan jika proses pembayaran antara para pihak telah dilunasi sehingga sertifikat kepemilikan dapat diserahkan kepada para pihak. Penyimpanan sertifikat hak tanah dalam perjanjian penjualan serta pembelian yang mengikat yang disetujui, dinyatakan pada akta jual beli melalui kesepakatan. Perlakuan menyimpan sertifikat hak atas tanah di Notaris dilaksanakan guna menyerahkan hal yang pasti serta melindungi secara hukum. Wewenang serta tanggungjawab Notaris wajib menyediakan fungsi perlindungan hukum.

4. Keabsahan Penyimpanan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Notaris

Otoritas menurut Max Weber, di mana otoritas adalah validitas suatu tindakan didasarkan pada kepercayaan pada pemikiran serta hukum yang ditaati sebab sudah ditegakkan bersama peraturan yang sesuai dan notaris ketika melakukan pembuatan akta jual beli perjanjian tentang hak terhadap tanah harus melaksanakan kewenangan. Namun, untuk melindungi kepentingan para pihak dan atas keinginan para pihak, Notaris diberikan wewenang berdasarkan kekuatan lisan atau tertulis untuk menyimpan sertifikat yang menjadi objeknya. Perlindungan hukum bagi seluruh faksi pada kesepakatan hak. Berdasarkan penulis putusan hakim di sini kurang tepat, karena yang bisa dikatakan default adalah penggugat (penjual) dan keputusan dapat dikatakan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli karena penjual tidak mematuhi ketentuan sesuai dengan perjanjian pembelian mengikat yang dibuat di kantor Notaris, itu dilakukan agar penjual tidak ingkar janji." Perlindungan hukum yang diserahkan pada kesepakatan penjualan serta pembelian hak atas tanah amat kokoh sebab karakter atas bukti kesepakatan pembelian yang mengikat diadakan di depan Notaris, di mana birokrat publik notaris memiliki wewenang guna melakukan pembuatan akta otentik di mana akta diadakan dari

Notaris ini memiliki kekuatan sempurna”.(Dewi, 2016)

Sanksi Bagi Notaris Yang Membuat Akta Kuasa Menjual Tanpa Di Dukung Bukti Kepemilikan Yang Sah

1. Sanksi Atas Pelanggaran Kode Etik Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya notaris tidak hanya berpedoman kepada UUJN saja akan tetapi juga berpedoman pada Kode Etik Notaris yang merupakan aturan yang dibentuk oleh Notaris Indonesia, yang dibentuk berdasarkan Pasal 82 UUJN. Profesi notaris sendiri sangat berkaitan dengan individu, organisasi, negara dan masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan didalam UUJN maupun Kode Etik Notaris tersebut. Karena apabila notaris itu sendiri tapi juga dapat merugikan pihak lain, organisasi, negara dan masyarakat.

Kewajiban Notaris telah diatur secara khusus dan terperinci di dalam pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf m. Sedangkan ketentuan sanksi terhadap notaris diatur pada akhir UUJN, yaitu pada Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN, dimana terdapat 2 (dua) macam, yaitu Sanksi Perdata pada Pasal 84 UUJN, menyatakan jika melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I dan K, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52. Maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, dalam hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi para pihak (para penghadap) yang tercantum dalam akta yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Tuntutan para pihak terhadap notaris tersebut merupakan akibat yang akan diterima notaris jika akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Sanksi untuk memberikan ganti rugi, biaya dan bunga seperti dalam Pasal 84 UUJN dapat dikategorikan sebagai sanksi perdata.

Selanjutnya yakni Sanksi Administratif Pasal 85 UUJN, menyatakan yaitu jika Notaris melanggar ketentuan Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 59 dan/atau Pasal 63 maka Notaris akan dijatuhi sanksi berupa Teguran Lisan, Teguran Tertulis, Pemberhentian Sementara, Pemberhentian dengan hormat, Pembertian tidak hormat. Sanksi tersebut diatas dapat dikategorikan sebagai sanksi administratif.

Menurut Kode Etik Notaris Dalam menjaga harkat dan martabat notaris, maka kongres Ikatan Notaris Indonesia menetapkan Kode Etik Notaris yang merupakan kaidah moral yang wajib ditaati setiap notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Bahkan ada yang berpendapat bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya kepada peraturan perundangundangan, tapi juga kepada Kode Etik Profesinya, karena tanpa Kode Etik harkat dan martabat akan hilang.

Notaris yang melakukan pelanggaran kode etik, akan dilakukan pemeriksaan atas pelanggaran kode etik tersebut dan dapat dijatuhkan sanksi kepada notaris yang melakukan pelanggaran kode etik tersebut. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota

Ikatan Notaris Indonesia yang melakukan pelanggaran kode etik berupa Teguran; Peringatan; Skorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan; Onsetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

2. Asas Kehati-Hatian Jabatan Notaris

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Silihandari Hartanti, 2013) Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum sehingga akta yang dibuatnya harus memberikan kepastian hukum. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai Notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan undang-undang dan Kode Etik Notaris. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi kesalahan, sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum ke depannya. Apabila Notaris kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, maka Notaris dalam menjalankan fungsinya sebagai pembuat akta bertindak tidak hati-hati. (M. Luthfan Hadi Darus, 2017)

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib berhati-hati dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan penerapan asas kehati-hatian adalah agar Notaris selalu dalam rambu-rambu atau batasan yang benar berdasarkan kode etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Berlakunya asas kehati-hatian ini diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap Notaris tetap tinggi sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa Notaris. (Manuaba Ida Bagus Paramaningrat, 2017)

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dipercaya Notaris sebagai jabatan yang kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta yaitu, melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang (*money laundering*) dalam transaksi di Notaris. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian seperti ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan Notaris agar nantinya Notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya dikemudian hari. (Hendra, 2021)

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta tidak luput dari kesalahan atau kekeliruan baik yang disebabkan karena perilaku yang tidak profesional atau memihak salah satu pihak sehingga terjadi permasalahan dalam akta

yang dibuatnya. (Aisyah et al., 2021) Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik Notaris seringkali bertindak tidak hati-hati yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum, baik dalam ranah hukum pidana maupun ranah hukum perdata, ini disebabkan karena para pihak yang membuat akta autentik memberikan dokumen palsu ataupun memberikan keterangan palsu kepada Notaris sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya. Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektual atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya. (Muhamad & Mazjah, 2021)

3. Rahasia Jabatan Notaris

Tugas seorang Notaris ialah membuat akta, fungsi keutamaan Notaris sebagai pejabat umum adalah untuk memberikan pelayanan dalam lingkup keperdataan kepada khalayak umum, dengan demikian supaya tugas tersebut dapat dijalankan, maka Notaris memerlukan kewenangan. Pada hakekatnya Notaris itu melakukan pelayanan secara menyeluruh kepada masyarakat yang membutuhkan bukti autentik. Dalam proses pembuatan akta, Notaris berkewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berkaitan dengan akta dan segala dokumen-dokumen pelengkap yang diberikan oleh klien. Hal ini termuat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf UUJN yang berisi “kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut”.

Notaris sebagai pejabat umum, dalam pengangkatannya wajib mengucapkan sumpah jabatan berdasarkan agamanya masing-masing di hadapan Menteri atau Pejabat yang di tunjuk, untuk menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai Notaris sesuai dengan amanah. Sumpah Jabatan Notaris mengandung 2 (dua) tanggung jawab, yakni Tanggung jawab kepada Tuhan Yang Maha Esa dan Tanggung jawab kepada Negara serta Masyarakat. Tanggung jawab Notaris kepada masyarakat adalah dalam pembuatan bukti autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan Notaris dipercayakan untuk mengkonstantir kehendak para penghadap ke dalam bentuk akta Notaris. Sebagai orang kepercayaan (*vertrouwenspersoon*), Notaris wajib untuk merahasiakan semua apa yang diberitahukan kepadanya dalam jabatannya tersebut. Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan dengan sendirinya melahirkan kewajiban itu. Jabatan yang dipangku oleh Notaris adalah jabatan kepercayaan dan oleh karena itu seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya. Kewajiban untuk menyimpan rahasia jabatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Harus ada suatu kewajiban untuk menyimpan rahasia karena pekerjaan maupun jabatannya dan harkat martabatnya.
2. Adanya pengakuan kepercayaan kepada penyimpan rahasia Keterangan yang disampaikan harus memiliki sifat rahasia.

3. Keterangan yang mempunyai sifat rahasia biasanya timbul dalam hubungan profesional, antara lain:
 - a. Rahasia Bank, yakni rahasia yang timbul antara Bank dan Nasabah;
 - b. Rahasia Jabatan, yakni rahasia yang timbul antara Pejabat Pemerintah dengan Pemerintah sendiri;
 - c. Rahasia yang timbul antara Akuntan dengan Klien;
 - d. Rahasia yang timbul antara Pengacara dengan Klien;
 - e. Rahasia yang timbul antara Dokter dengan Pasien; dan
 - f. Rahasia yang timbul antara Notaris dengan klien

Rahasia antara Notaris dengan klien tercantum dalam Sumpah Jabatan Notaris yang berisi “Notaris akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan”. Berdasarkan Sumpah Jabatan Notaris, hubungan antara Notaris dan Klien secara langsung mengikat menjadi suatu kewajiban bagi Notaris dalam pelaksanaan jabatannya untuk merahasiakan segala bentuk keterangan dari klien. Selain dalam sumpah jabatan Notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur kerahasiaan jabatan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f mengenai kewajiban Notaris untuk merahasiakan segala sesuatu dalam Akta yang dibuat Notaris dan seluruh keterangannya yang dituangkan ke dalam Akta. Maka dari itu penting bagi Notaris untuk melaksanakan profesinya dengan berpedoman pada rahasia jabatan.

Bila dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 20/PK/Pid/2020 Notaris bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat umum atau klien yang datang ke hadapan Notaris untuk membuat bukti akta autentik dengan segala bentuk dokumen pelengkap yang dibutuhkan dalam proses pembuatan akta. (Maulina et al., 2021) Atas dasar kepercayaan klien, Notaris wajib untuk menyimpan, menjaga dan merahasiakan dokumen tersebut dan mengembalikan segala jenis dokumen tersebut kepada klien ketika proses pembuatan akta telah selesai atau diminta untuk dikembalikan kepada klien. Notaris bertanggung jawab kepada Negara dan masyarakat, karena Negara telah memberikan kewenangan kepada Notaris dalam menjalankan sebagian tugas. (Arsy et al., 2021)

Negara dalam bidang Hukum Perdata yaitu, dalam pembuatan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan kepada masyarakat karena masyarakat mempercayakan kepada Notaris untuk mengkonstantir maksud kehendaknya ke dalam bentuk akta dan percaya bahwa Notaris dapat menyimpan atau merahasiakan segala keterangan yang diberikan di hadapan Notaris. Notaris dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 20/PK/Pid/2020 ini tidak melaksanakan kewajiban dalam menyimpan, menjaga dan merahasiakan dokumen pelengkap klien berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan: 7062, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Kelurahan Benoa, seluas 5.455 m² yang diserahkan kepada Sugiartini sedangkan RD tidak berkompeten untuk mengambil dokumen Sertifikat hak milik tersebut.

4. Kelembagaan Yang Berwenang Melakukan Penegakan Serta Tata Caranya

- a. **Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia**

Dalam menjaga martabat dan kehormatan suatu Jabatan Notaris, perkumpulan mempunyai Kode Etik Notaris yang ditetapkan dalam Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia dan menjadi kaedah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota perkumpulan. Dewan kehormatan adalah alat perlengkapan perkumpulan sebagai suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan yang bertugas yakni Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembelaan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik; Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai ikatan dengan kepentingan masyarakat secara langsung; Memberikan saran dan pendapat pada Majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran kode etik dan jabatan notaris. Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik dilakukan oleh Pada tingkat Kabupaten/Kota oleh Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah; Pada tingkat Propinsi oleh Pengurus Wilayah dan Dewan Kehormatan Wilayah; Pada tingkat Nasional oleh Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat.

b. Dewan Kehormatan Daerah

Pada tingkat Kabupaten/Kota pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik dilakukan oleh Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah. Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah memiliki masa jabatan yang sama. Akan tetapi anggota Dewan Kehormatan Daerah dapat dipilih Kembali apabila masa jabatannya telah berakhir. Anggota Dewan Kehormatan Daerah tidak boleh merangkap sebagai Dewan Kehormatan Wilayah, Dewan Kehormatan Pusat dan Pengurus Daerah, Wilayah dan Pusat. Apabila terjadi sesuatu hal selama masa jabatannya yang menyebabkan anggota Dewan Kehormatan Daerah berkurang, maka Dewan Kehormatan Daerah yang ada tetap sah meskipun jumlah anggotanya kurang dari yang ditetapkan.

Sebagaimana dalam Pasal 8 Kode Etik Notaris Dewan Kehormatan dapat mencari fakta atas dugaan pelanggaran kode etik, setelah menemukan fakta dugaan atas pelanggaran kode etik, maka selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja Dewan Kehormatan Daerah wajib memanggil secara tertulis anggota yang bersangkutan untuk memastikan terjadinya pelanggaran kode etik dan memberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan dan pembelaan. Apabila tidak hadir dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka dipanggil Kembali untuk yang kedua kalinya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah pemanggilan pertama. Apabila tidak hadir juga maka dipanggil Kembali untuk yang ketiga kalinya dengan jangka waktu yang sama setelah pemanggilan kedua. Apabila tidak hadir juga maka Dewan Kehormatan Daerah yang memeriksa tetap bersanding dan menentukan keputusan dan/atau penjatuhan sanksi.

Dewan Kehormatan Daerah selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah sidang terakhir, diwajibkan untuk mengambil keputusan atas hasil pemeriksaan tersebut sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya apabila terbukti ada pelanggaran. Dalam hal keputusan Sanksi diputuskan oleh dan dalam Kongres, wajah diberitahukan oleh kongres kepada anggota yang diperiksa dengan surat tercatat dan tembusannya kepada Pengurus Pusat, Dewan Kehormatan Pusat,

Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah. Pemeriksaan dan pengambilan keputusan siding, Dewan Kehormatan Daerah yang memeriksa harus:

- a. Tetap menghormati dan menjunjung tinggi martabat anggota yang bersangkutan;
- b. Selalu menjaga suasana kekeluargaan;
- c. Merahasiakan segala hal yang ditemukannya.

Berkaitan hal keputusan Dewan Kehormatan Daerah ditolak Sebagian atau seluruhnya maka Dewan Kehormatan Daerah wajib menaati dan mengikuti keputusan tersebut dan memberitahukan kepada anggota yang bersangkutan dan kepada Dewan Kehormatan Pusat, Pengurus Pusat, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Wilayah, dan Pengurus Daerah.

Pada tingkat Provinsi pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik dilakukan oleh Pengurus Wilayah dan Dewan Kehormatan Wilayah. Kemudian dalam hal pada tingkat kepengurusan Daerah belum dibentuk Dewan Kehormatan Daerah, maka tugas dan kewenangan Dewan Kehormatan Daerah dilimpahkan kepada Dewan Kehormatan Wilayah. Pengurus Wilayah dan Dewan Kehormatan Wilayah memiliki masa jabatan yang sama. Akan tetapi anggota Dewan Kehormatan Wilayah dapat dipilih kembali apabila masa jabatannya telah berakhir. Anggota dewan kehormatan wilayah tidak boleh merangkap sebagai Dewan Kehormatan Daerah, Dewan Kehormatan Pusat dan Pengurus Daerah, Wilayah dan Pusat. Apabila terjadi sesuatu hal selama masa jabatannya yang menyebabkan anggota Dewan Kehormatan Wilayah berkurang, maka Dewan Kehormatan Wilayah yang ada tetap sah meskipun jumlah anggota nya kurang dari yang ditetapkan. Dewan Kehormatan Wilayah adalah Dewan Kehormatan tingkat Wilayah yaitu pada tingkat Propinsi atau yang setingkat dengan itu, bertugas untuk :

- a. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik;
- b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik dan/atau disiplin organisasi yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung pada tingkat banding, dan dalam keadaan tertentu pada tingkat pertama.

Pada tingkat Nasional Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik dilakukan oleh Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat. Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat memiliki masa jabatan yang sama. Akan tetapi anggota Dewan Kehormatan Pusat dapat dipilih Kembali apabila masa jabatannya telah berakhir. Anggota Dewan Kehormatan Pusat tidak boleh merangkap sebagai Dewan Kehormatan Daerah, Dewan Kehormatan Wilayah dan Pengurus Daerah, Wilayah dan Pusat. Apabila terjadi sesuatu hal selama masa jabatannya yang menyebabkan anggota Dewan Kehormatan Pusat berkurang, maka Dewan Kehormatan Pusat yang ada tetap sah meskipun jumlah anggota nya kurang dari yang ditetapkan. Dewan Kehormatan Pusat adalah Dewan Kehormatan pada tingkat nasional dan bertugas untuk:

- a. Melakukan Pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik;
- b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik dan/atau disiplin organisasi yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung pada tingkat akhir dan bersifat netral.
- c. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran Kode Etik dan Jabatan Notaris.

Pada tahapan ini, Dewan Kehormatan Pusat wajib memanggil anggota yang diduga melakukan pelanggaran untuk mendengar keterangan dan memberi kesempatan kepada anggota tersebut untuk melakukan pembelaan dalam persidangan dengan jangka waktu yang telah ditentukan yaitu 14 (empat belas) hari kerja. Kemudian dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja Dewan Kehormatan Pusat wajib memutuskan permohonan banding tersebut. Kepada anggota yang diperiksa Dewan Kehormatan Pusat wajib mengirimkan keputusan dengan surat tercatat dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari dengan tembusan kepada Pengurus Pusat, Pengurus Wilayah, Pengurus Daerah, Dewan Kehormatan Wilayah dan Dewan Kehormatan Daerah. Berkaitan dengan hal keputusan sanksi mempunyai kekuatan hukum tetap maka anggot dikenakan sanksi berupa teguran dan peringatan; pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan, menerima putusan tersebut dan tidak mengajukan banding dalam waktu yang telah ditentukan; dan Dewan Kehormatan Pusat/Kongres telah mengeluarkan keputusan sanksi tingkat banding.

Majelis pengawas notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris yang meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan notaris. Majelis pengawas notaris secara umum mempunyai ruang lingkup kewenangan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik notaris atau pelanggaran pelaksanaan Jabatan Notaris (Pasal 70 huruf a, Pasal 73 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 77 huruf a dan b UUJN)(Habib Adjie, 2014)

Berdasarkan substansi pasal tersebut bahwa Majelis Pengawas Notaris berwenang melakukan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik, adanya dugaan pelanggaran pelaksanaan tugas Jabatan Notaris, perilaku para notaris yang di luar menjalankan tugas jabatannya sebagai notaris yang dapat mengganggu atau mempengaruhi pelaksanaan tugas jabatan notaris. Majelis Pengawas juga berwenang memeriksa fisik kantor Notaris beserta perangkatnya, juga memeriksa fisik minuta akta notaris.

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris adalah Perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang- undang atau bertentangan dengan apa menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata diatur pada Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”(Sari, 2020) Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 20/PK/Pid/2020 memutuskan Notaris Ketut melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang pada pokoknya telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Benoa kepada orang yang bukan berhak yakni Sugiartini dan oleh karena akibat Notaris Ketut merugikan para Penggugat maka perbuatan Notaris DA tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur yang memenuhi dari Perbuatan melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu⁸², dalam kasus ini perbuatan yang dilakukan oleh Notaris Ketut ialah memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan 7062, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Kelurahan Benoa orang yang tidak berkompeten yaitu Sugiartini.

2. Perbuatan tersebut melawab hukum;

Arti dari perbuatan tersebut melawan hukum adalah perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum yaitu tidak hanya terbatas pada hukum yang tertulis saja, yakni hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, akan tetapi juga hukum tidak tertulis, yaitu selain melanggar undang-undang juga perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh undangundang, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, serta perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris DA yaitu pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan 7062, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Kelurahan Benoa orang yang tidak berkompeten yaitu Sugiartini melawan hukum secara hukum tertulis dan tidak tertulis. Secara hukum tertulis, Notaris Ketut melanggar ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris yaitu dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f jo. Pasal 4 ayat (2) yaitu kewajiban untuk menjaga kerahasiaan dari akta yang dibuatnya beserta keterangan atau dokumen pelengkap yang diperlukan untuk akta yang dibuatnya. Selain itu, Notaris Ketut juga melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Pasal 4 ayat (2) jis. Kode Etik Notaris Pasal 3 Nomor 4 yaitu kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris Ketut secara hukum telah melanggar rahasia jabatan Notaris dengan tidak memperhatikan asas kehati-hatian Notaris.(Andrianto et al., 2023) Secara hukum tidak tertulis yaitu mengenai pelanggaran atas hak orang lain yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat. Notaris Ketut telah melanggar hak Penggugat dengan pemberian Sertifikat Guna Bangunan 7062 kepada orang yang tidak berkompeten.

Adanya kerugian bagi korban, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 20/PK/Pid/2020 memutuskan Notaris Ketut melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang pada pokoknya telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Bena kepada orang yang bukan berhak yakni Sugiartini dan oleh karena akibat Notaris Ketut merugikan para Penggugat maka perbuatan Notaris DA tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur yang memenuhi dari Perbuatan melawan Hukum, yakni Adanya suatu perbuatan, Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu. (Putri et al., 2022) Berkaitan dengan kasus perbuatan yang dilakukan oleh Notaris Ketut ialah memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan 7062, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Kelurahan Bena orang yang tidak berkompoten yaitu Sugiartini.

Perbuatan tersebut melawan hukum; Arti dari perbuatan tersebut melawan hukum adalah perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum yaitu tidak hanya terbatas pada hukum yang tertulis saja, yakni hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, akan tetapi juga hukum tidak tertulis, yaitu selain melanggar undang-undang juga perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, serta perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris DA yaitu pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan 7062, terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali yang terletak di Kelurahan.

Bena orang yang tidak berkompoten yaitu Sugiartini melawan hukum secara hukum tertulis dan tidak tertulis. Secara hukum tertulis, Notaris Ketut melanggar ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris yaitu dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f jo. Pasal 4 ayat (2) yaitu kewajiban untuk menjaga kerahasiaan dari akta yang dibuatnya beserta keterangan atau dokumen pelengkap yang diperlukan untuk akta yang dibuatnya. Selain itu, Notaris Ketut juga melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Pasal 4 ayat (2) jis. Kode Etik Notaris Pasal 3 Nomor 4 yaitu kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris Ketut secara hukum telah melanggar rahasia jabatan Notaris dengan tidak memperhatikan asas kehati-hatian Notaris. Secara hukum tidak tertulis yaitu mengenai pelanggaran atas hak orang lain yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat. Notaris Ketut telah melanggar hak Penggugat dengan pemberian Sertifikat Guna Bangunan 7062 kepada orang yang tidak berkompoten.

Adanya kerugian bagi korban, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Menyebutkan bahwa pada

setiap bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh undang-undang, untuk itu para sarjana menganalogikan hal ini dengan menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan karena ingkar janji, yaitu Pasal 1243-1252 KUH Perdata. (Badruzaman Mariam Darus et.al., 2001) Adapun unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun imaterial. Dampak Kerugian yang dialami oleh Penggugat yang mana tidak dapat memanfaatkan haknya secara utuh sebagai pemegang hak sebenarnya dikarenakan Notaris Ketut menyerahkan sertifikat tersebut kepada Sugiartini yang memberikan kebohongan atau keterangan palsu.

Adanya klausul antara perbuatan dengan kerugian; Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat dipakai untuk menentukan apakah ada pertalian antara suatu perbuatan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Perbuatan Notaris KN yang memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062 kepada SGT, orang yang tidak berkompeten, menyebabkan adanya kerugian terhadap Penggugat. Akan tetapi, tindakan SGT dalam memberikan kebohongan atau keterangan palsu dan terjadinya peralihan hak atas tanah yang berakibat hilangnya hak dari para Penggugat. Maka demikian, perbuatan yang dilakukan Notaris KN menjadi titik awal terjadinya hubungan sebab akibat yang merugikan para pihak yang bersengketa.

Adanya kesalahan, unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, dapat dikatakan bahwa dalam keadaan sadar melakukan suatu kesalahan tidak hanya dalam arti kesalahan yang disengaja oleh pelaku tetapi juga kesalahan yang terjadi akibat kealpaan/kelalaian pelaku, serta bersifat melawan hukum. (Fadlian, 2020) Di mana kesalahan tersebut tidak terdapat alasan pemaaf dan/atau pembeda dan karenanya harus dipertanggungjawabkan oleh pelaku atas kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya tersebut. Kelalaian Notaris KN merupakan faktor utama terjadinya Perbuatan Melawan Hukum. Dikarenakan Notaris KN tidak melaksanakan asas kehati-hatian, Notaris KN melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatan sehingga menyebabkan kelalaian. (Cecep Dudi Muklis Sabigin, 2021) Tanggung Jawab Pihak Penerima Titipan, Berdasarkan Pasal 1694 BW bahwa pihak dalam perjanjian penitipan barang penerima titipan yaitu notaris mempunyai kewajiban yakni Menyimpan dan memelihara barang yang dititipkan kepadanya dan mengembalikan barang titipan.

Berdasarkan hal kewajiban untuk memelihara barang dan menyimpan barang titipan, penerima titipan harus melakukannya secara sungguh-sungguh, dimana ia diwajibkan mengenai perawatan barang yang dipercayakan padanya, memelihara dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang-barangnya sendiri Pasal 1706 BW yang berisi: "Si penerima titipan diwajibkan mengenai perawatan barang yang dipercayakan padanya, memeliharanya dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang-barangnya sendiri."

Berkaitan dengan hal tersebut, walaupun penerima titipan dalam hal ini notaris harus bertanggung jawab atas segala yang terjadi terhadap benda-benda yang dititipkan padanya, namun tidak sekali-kali penerima titipan bertanggung jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tidak dapat dikesampingkan, kecuali penerima

titipan lalai dalam pengembalian sertifikat yang dititipkan padanya. Bahkan dalam hal penerima titipan lalai dalam pengembalian sertifikat ini pun penerima titipan tetap tidak bertanggung jawab jika sertifikatnya juga akan musnah seandainya telah berada di tangan orang yang menitipkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1708 BW yang berisi kalimat “Tidak sekali-kali si penerima titipan bertanggung jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tak dapat disingkiri, kecuali apabila ia lalai dalam pengembalian barang yang dititipkan. Bahkan dalam hal yang terakhir ia tidak bertanggung jawab jika barangnya juga akan musnah seandainya telah berada di tangannya orang yang menitipkan.”

Berdasarkan kasus diatas jika notaris melakukan hal tersebut, maka notaris berkedudukan sebagai penerima titipan, dalam pasal 52 ayat (1) UUJN disebutkan yakni “Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.” Dengan notaris tersebut menjadi penerima titipan berdasarkan akta yang akan dibuatnya nanti (PPJB) tersebut, maka notaris dalam hal ini menjadi salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya. Berdasarkan pasal 52 ayat (1) UUJN hal tersebut tidak diperbolehkan. akan tetapi apabila notaris menerima titipan dengan membuat perjanjian penitipan dibawah tangan dan perjanjian tersebut dipisah dengan akta yang telah dibuatnya, maka itu diperbolehkan, karena dalam pasal 52 ayat (1) UUJN mengatur apabila notaris telah menuangkan perjanjian penitipan tersebut didalam akta otentik yang telah dibuatnya. Akta otentik sangat diperlukan dalam berbagai hal. (Agung Iriantoro, 2022)

Mengingat kembali untuk pengertian notaris sendiri berdasarkan pasal 1 ayat(1) UUJN yang berisi “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang” Mengenai kewenangan notaris dapat dilihat dalam pasal 15 UUJN yang berisi“. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik. (Maghfiroh, Novia Eka Maghfiroh; Ali, 2022) Selain itu Notaris juga berwenang untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Berdasarkan hal ini notaris tidak diperbolehkan menerima titipan berdasarkan UUJN dan dalam pasal 52 ayat (3) UUJN yang berisi “apabila notaris telah melanggar pasal 52 ayat (1) diatas maka berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan”. Sedangkan dalam praktek notaris telah menerima titipan, karena yang nantinya notaris tersebut membutuhkan dokumen

yang dititipkan tersebut untuk pengurusan pembuatan akta PPJB. Jika notaris melakukan perjanjian penitipan tidak hanya melanggar pasal 52 UUJN yang berisi: “Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri, suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.”

Hal ini disebabkan karena Notaris menempatkan dirinya sebagai pihak yang menerima titipan maka juga wajib mengikuti ketentuan perjanjian penitipan sebagaimana diatur pasal 1706 BW yang berisi: “Penerima titipan wajib memelihara barang titipan dengan baik seperti memelihara barangnya sendiri”. Adapun syarat ketentuan penitipan barang dapat dilihat pasal 1707 BW:

1. Jika sipenerima titipan telah menawarkan dirinya untuk menyimpan barangnya;
2. Jika ia telah meminta diperjanjikannya sesuatu upah untuk menyimpan itu;
3. Jika penitipan telah terjadi sedikit banyak untuk kepentingan si penerima titipan.

Akibat Hukum Atau Sanksi Bagi Notaris Yang Membuat Akta Kuasa Menjual Tanpa Didukung Bukti Kepemilikan Yang Sah. Notaris Ketut Neli Asih melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN yang Berisi “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Karena Notaris Ketut Neli Asih tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari pihak saksi Gunawan, dimana pada saat melakukan perikatan saksi Gunawan membawa surat-surat berupa PPJB antara saksi Gunawan dengan PT. Nuansa Bali Utama dan Akta Kuasa yang isinya PT. Nuansa Bali Utama memberikan kuasa kepada saksi Gunawan untuk menjual sebidang tanah HGB tidak dilakukan pengecekan terkait legalitas PPJB dan Akta Kuasa menjual tersebut, yang ternyata sudah ada pencabutan terhadap akta-akta tersebut.

Notaris Ketut Neli Asih juga melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual. Dimana pada tanggal 4 September 2014 pada saat penandatanganan Akta Kuasa Menjual Notaris Ketut Neli Asih tidak menjelaskan kepada saksi (korban) bahwa sertifikat HGB No. 7062 sudah tidak ada lagi di kantor notaris Ketut Neli Asih dan pada saat itu juga Notaris tidak menunjukkan sertifikat asli melainkan hanya fotocopynya.

Kemudian Notaris Ketut Neli Asih tidak netral dan berpihak kepada salah satu pihak penghadap yaitu saksi Gunawan Priambodo (tersangka dalam kasus berkas lain) yang merugikan pihak saksi (korban). Dimana pada saat penandatanganan Akta Kuasa Menjual, notaris memberikan keterangan untuk membantu saksi Gunawan meyakinkan korban dengan memberikan keterangan bahwa benar tanah tersebut merupakan milik saksi Gunawan. Kemudian meneruskan keterangan dari saksi Gunawan yang menyatakan bahwa sertifikat sedang dalam proses pemecahan, tanpa memperjelas keberadaan sertifikat itu.

Kelalaian notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya juga telah melanggar Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berisi “Notaris berwenang membuat Akta

otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak, juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Karena notaris dalam membuat Akta Kuasa Menjual tidak atas kehendakan pihak yang berkepentingan yaitu PT. Nuansa Bali Utama, seharusnya jika notaris ingin membuat akta kuasa menjual dengan objek tanah atas nama PT. Nuansa Bali Utama pada sertifikat asli, maka harusnya PT. Nuansa Bali Utama selaku pihak yang berkepentingan yang menghendaki untuk menjual objek tersebut dengan membuat akta kuasa menjual. Notaris juga melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN karena notaris tidak memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta kuasa menjual antara saksi Gunawan dan saksi korban.

Notaris Ketut Neli Asih dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang isinya bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan melawan hukum”. Akibat kelalaian notaris dalam menjalankan kewajiban pada Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf i UUJN, maka menurut Pasal 16 ayat (2) “notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat

Berdasarkan Pasal 16 ayat (2) UUJN, selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Bentuk kelalaian Notaris yang lainnya dalam Pasal 17 UUJN ayat (1) huruf l yaitu melakukan pekerjaan lainnya yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris, karena notaris Ketut Neli Asih tetap membuat Akta Kuasa Menjual padahal notaris menyadari bahwa adanya alas hak yang tidak jelas karena hanya fotocopy sertipikat, PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat 2 tahun yang lalu tidak dilakukan pengecekan legalitasnya atas PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut, kemudian dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual tidak berdasarkan pada perikatan jual beli padahal antara perikatan jual beli dan akta kuasa menjual adalah satu kesatuan, dan tidak adanya bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat aslinya. Akibat kelalaian notaris dalam menjalankan larangan Pasal 17 ayat (2) UUJN; “notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.”

Selain dapat dikenakan sanksi administratif seperti diatas, notaris Ketut Neli Asih juga dapat dikenakan sanksi perdata. Pasal 1365 “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, perbuatan melawan hukum notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual berdasarkan ketentuan itu telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Unsur adanya perbuatan;
2. Unsur adanya pelanggaran;
3. Unsur adanya kesalahan;
4. Unsur adanya kerugian.

Notaris Ketut Neli Asih juga dapat dikenakan sanksi pidana dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual pada tanggal 4 September 2014 yang berdasarkan Pasal 378 juncto Pasal 56 ayat 2 KUHP, yang unsur-unsurnya yakni unsur barang siapa adalah siapa saja sebagai subyek hukum yang mampu dimintai pertanggungjawabannya terhadap tindak pidana yang dilakukan olehnya. Bahwa notaris Ketut Neli Asih dalam persidangan dapat menjawab semua pertanyaan yang diajukan kepadanya dengan baik dan dapat diterima dengan nalar, maka hal ini menunjukkan bahwa terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohaninya, dengan demikian unsur Barang Siapa telah terpenuhi. Unsur kedua yakni kesengajaan adalah adanya sifat “*wellen and wetten*” atau sifat mengetahui dan menghendaki dari notaris, unsur ketiga yakni Unsur memberi kesempatan, sarana atau keterangan, unsur ke empat yakni Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, secara melawan hukum, Unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, Unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Kelalaian Notaris Yang Memberikan Sertifikat Kepada Pihak Yang Tidak Berkepentingan

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata. Perlindungan berarti tempat yang memberikan ketenangan, kenyamanan, dan jauh dari gangguan pihak lain. Sedangkan pengertian hukum menurut M.H. Tirtaatmidjaja dalam buku tulisan Kansil menyatakan, hukum ialah semua aturan yang harus dituruti dalam tingkah laku tindakan-tindakan dalam pergaulan hidup dengan ancaman mesti mengganti kerugian jika melanggar aturan-aturan itu akan membahayakan diri sendiri atau harta, umpamanya orang akan kehilangan kemerdekaannya, didenda, dan sebagainya. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi

hukum untuk mewujudkan tujuan hukum, sehingga dapat memberikan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum adalah upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum baik yang bersifat preventif dan represif terhadap setiap individu manusia agar dapat menikmati hak-haknya yang diberikan hukum sehingga dapat mewujudkan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan Kode Etik Notaris merupakan peraturan yang sangat penting. Karena UUJN dan Kode Etik merupakan peraturan yang mengatur dan melindungi serta mengawasi seorang notaris dalam menjalankan tugas, kewajiban dan kewenangannya. Salah satu tugas notaris adalah membuat Akta. Akta merupakan perjanjian para pihak yang berkepentingan yang mengikat mereka yang membuatnya, dibuat atas permintaan para pihak yang berkepentingan dengan menyampaikan apa yang menjadi maksud dan tujuannya. Setelah mendengar keterangan para pihak yang berkepentingan tersebut notaris memberikan penyuluhan hukum. Kemudian keterangan-keterangan tersebut dituangkan dalam isi akta. Akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh para pihak yang berkepentingan apabila terjadi permasalahan hukum dikemudian hari.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain menderita kerugian, artinya notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kelalaian yang disengaja maupun tidak disengaja dapat dibuktikan, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta, yang menentukan: tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Ganti kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum merupakan bentuk ganti kerugian yang harus dilakukan oleh orang yang menyebabkan timbulnya kesalahan kepada orang yang mengalami kerugian. Ganti kerugian tersebut terjadi disebabkan adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Kemudian di dalam Pasal 1366 KUHPerduta disebutkan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Dari uraian di atas maka dapat di simpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas kelalaian notaris Ketut Neli Asih yang mengakibatkan kerugian wajib bertanggung jawab mengganti kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik (saksi korban), sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHP Perdata yang memuat "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Selain itu di dalam Pasal 1366 KUHPerduta yang berisi: "setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas perbuatannya tetapi juga kelalaiannya dan kurang hati-hati". Dari bunyi Pasal tersebut hukumnya berarti setiap orang diwajibkan melakukan perbuatan kehati-hatian terhadap orang lain. Notaris

bertanggung jawab secara perdata terhadap kelalaian notaris yang memberikan sertipikat kepada pihak yang tidak berkepentingan. Pertanggung jawaban itu dilakukan dengan pengembalian kerugian keperdataan pihak yang dirugikan. Pertanggung jawaban perdata seorang notaris yang melakukan kelalaian dengan sengaja dan/atau tidak disengaja adalah sanksi perdata sebagaimana telah disebutkan di atas, yaitu sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

KESIMPULAN

Adapun beberapa hal yang dapat disimpulkan yakni *Pertama*, Menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut dan setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Kedua, akibat hukum atau sanksi bagi notaris yang membuat akta kuasa menjual tanpa didukung bukti kepemilikan yang sah dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, serta dapat juga dikenakan sanksi pidana.

Ketiga, Pembeli yang beritikad baik yang mengalami kerugian atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh notaris maupun kelalaian notaris yang disengaja maupun tidak disengaja, wajib mendapat ganti rugi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga berdasarkan kerugian yang diderita pihak pembeli yang beritikad baik.

Saran Pertama, Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris.

Saran Kedua, Notaris harus lebih hati-hati dan teliti dalam memeriksa kelengkapan dokumen yang dibutuhkan dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual, memastikan bahwa dokumen yang diperiksa benar merupakan bukti kepemilikan yang sah dan cermat dalam memberikan penyuluhan hukum kepada kliennya.

Saran Ketiga, kepada para pengguna jasa Notaris, sebelum menggunakan jasa Notaris haruslah memahami batasan-batasan kewenangan dari seorang Notaris, agar tidak menjadi korban perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Afriana, A. (2020). Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya". *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(2).

- Agung Iriantoro. (2022). Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Selama Masa Pandemi Covid-19 Di Indonesia. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentiks*, 4(1). <https://doi.org/10.35814/otentik.v4i1.3343>
- Ahda Budiansyah. (2016). Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris. *Jurnal IUS*, IV(1).
- Aisyah, S., Dewi, R. I., & Koeswarni, E. (2021). Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum. *Jurnal Repertorium*, 10(2), 146–156. <https://doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1439>
- Ambarsari, Ni Made Nuri, D. (2019). Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar. *Jurnal Kertasemaya* 17, 8(10).
- Andrianto, A. D., Budiarta, I. N. P., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Penerapan Asas Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Notaris. *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(1), 23–27.
- Arsy, E. A., Widhiyanti, H. N., & Ruslijanto, P. A. (2021). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(1), 130–140. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i1.324>
- Badruzaman Mariam Darus et.al. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Cecep Dudi Muklis Sabigin. (2021). Perspektif perbuatan melawan hukum oleh pejabat publik dalam tindak pidana korupsi. *JURNAL KONSTITUEN*, 3(1), 49–58. <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210302092301-20-612489/korupsi-tak-berhenti-di-masa-pandemi>
- Deassy J.A. Hehanussa, M. G. et. a. (2023). Metode Penelitian Hukum. In E. Jaelani (Ed.), *Jurnal Widina Bhakti Persada* (Vol. 4, Issue 3). Widina Bhakti Persada Bandung. <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.biteb.2021.100642>
- Dewi, P. A. S. I. W. N. P. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Smartphone Bermerek Iphone Dalam Kaitannya Dengan Peredaran Produk Iphone Rekondisi di Indonesia. *Jurnal Kertasemaya* 4, 2(3).
- Fadlian, A. (2020). Pertanggungjawaban Pidana Dalam Suatu Kerangka Teoritis. *Jurnal Hukum Positum*, 5(2), 10–19.
- G.H.S, L. T. (1983). *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga.
- Gitayani, L. P. C. (2019). Penerapan Etika Profesi oleh Notaris dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien. *Jurnal Acta Comitatus*, 3(3), 426. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i03.p03>
- Habib Adjie. (2014). *Hukum Notaris Indonesia* (1st ed.). Refika Aditama.
- Handayani, Kadek;Novi Pitria, dkk. (2017). Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar Dalam Pengembangan Daya Tarik Wisata Alam Air Terjun Tegenungan. *Jurnal Kertha Negara*, 3(1).
- Hendra, R. (2021). Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1). <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/1029>

- Ikhsan, Edy ; Siregar, M. (2009). *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum Sebagai Bahan Ajar*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- M. Luthfan Hadi Darus. (2017). *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. In *FH UII Press*.
- Maghfiroh, Novia Eka Maghfiroh; Ali, M. (2022). Kewajiban Notaris Memberikan Jasa Hukum Secara Cuma-Cuma Kepada Orang Tidak Mampu. *Syntax Literate : Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(12), 5-24.
- Makarim, E. (2020). *Notaris Dan Transaksi Elektronik, Kajian Hukum Tentang Cybernotary Atau Electronic Notary*. Rajawali Pers.
- Manuaba Ida Bagus Paramaningrat. (2017). *Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik*. Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Marlyana, Henny; Putri, N. M. (2021). Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1).
- Maulina, S., Rasyid, M. N., & Yusri, Y. (2021). Konsep dan Pelaksanaan Tugas Profesi Notaris Secara Elektronik (Electronic Notary). *DIVERSI : Jurnal Hukum*, 7(2), 234. <https://doi.org/10.32503/diversi.v7i2.1842>
- Mia Augina Romauli, S. (2023). Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi. *Jurnal Suara Hukum*, 4(1), 137-159. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p137-159>
- Muhamad, R., & Mazjah, I. (2021). Redefinisi Hukum Tindak Pidana pada Aktivitas Pendengungan (Buzzing) Informasi Elektronik Melalui Instrumen Media Sosial. *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 12(2), 181-200. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/2335>
- Nurhayati, Y., Ifrani, I., & Said, M. Y. (2021). Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1), 1-20. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>
- Putri, K. M., Anwary, I., & Haiti, D. (2022). Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama. *Notary Law Journal*, 1(2), 157-175. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21>
- R. Soegondo Notodirejo. (1982). *Hukum Notariat Di Indonesia*. Rajawali.
- Ragiliana; Dita, Rengganis, dkk. (2014). Pengaturan Mengenai Kewajiban Notaris Dalam Melekatkan Sidik Jari Penghadap Pada Minuta Akta Notaris Terkait Dengan Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Kertasemaya* 2, 4(12). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10647>
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 53-70. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>
- Sebtyaningsih, R. (2020). Analisis Yuridis Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kepastian Hukum Pembuatan Akta Notaris Melalui Media Elektronik. *Jurnal Cakrawala* 14, 1(2).
- Silihandari Hartanti, N. R. (2013). *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Dunia*.

- Taqiuddin, H. U. (2021). Gagasan UUD 1945 Sebagai Konstitusi Politik, Konstitusi Ekonomi, dan Konstitusi Sosial. *Econetica*, Vol. 3 No.(November), 38–54. <https://unu-ntb.e-journal.id/econetica/article/view/163/109>
- Wirjono Prodjodikoro. (2000). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju.
- Yudanti, H. N., & Zulfa, E. A. (2022). Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta yang di Dalamnya Terdapat Figur Palsu. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(6), 3153–3164. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia>