

ISSN: 1412 – 2936  
EISSN : 2549 - 7308

## TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI KAVELING TANAH MATANG TANPA BANGUNAN OLEH BADAN HUKUM

Stevani Komara

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Surabaya (UBAYA) Surabaya

Correspondence e-mail: [stevanikomara@yahoo.com](mailto:stevanikomara@yahoo.com)

### Abstrak

Tujuan penelitian ini mengungkap tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh badan hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji serta menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan wewenang Notaris. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Conceptual Approach*. Penelitian ini menghasilkan suatu petunjuk bahwa akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan yang dilakukan oleh badan hukum yang dibuat oleh dan di dihadapan Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah merupakan akta autentik dan sah menurut hukum. Keabsahan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan yang dibuat oleh Notaris didasarkan kepada tugas dan kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tugas dan kewenangan Notaris adalah tugas dan kewenangan yang sah menurut hukum karena diberikan dan ditentukan oleh hukum. Sedangkan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta jual beli kaveling tanah matang tanpa bangunan oleh badan hukum erat kaitannya dengan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, bahwa tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum dalam hal ini Notaris dalam melaksanakan tugas dan dan kewenangan tidak terlepas dari pertanggungjawaban hukum dalam kedudukannya sebagai pribadi yang berprofesi sebagai Noataris dan secara profesional bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Pelanggaran terhadap norma hukum pidana dalam KUHP yang berkaitan dengan surat-surat (akta autentik) yang dilakukan Notaris dalam membuat akta autentik dapat dikenakan sanksi pidana karena merupakan suatu bentuk kejahatan profesional.

**Kata Kunci** : Tanggung Jawab, Notaris, Jual Beli Kavling, Tanah Matang, Badan Hukum

**Abstract.** The purpose of this research is to reveal the responsibility of the notary for the deed of sale and purchase of mature land lots without buildings by legal entities. The research method used in this research is juridical normative, which is a study conducted by reviewing and examining the laws and regulations relating to the implementation of the duties and powers of a notary public. While the approach used in this study is the Conceptual Approach. This research produces an indication that

the deed of sale and purchase of mature land plots without buildings carried out by legal entities made by and in front of a notary in accordance with the provisions of the prevailing laws and regulations is an authentic deed and is legally valid. The validity of the deed of sale and purchase of mature land plots without buildings made by a Notary is based on the duties and authority of the Notary in making authentic deeds determined by the prevailing laws and regulations. The duties and powers of a notary are legal duties and authorities because they are given and determined by law. Meanwhile, the responsibility of a notary for the deed of sale and purchase of mature land without building by a legal entity is closely related to Article 65 of Law Number 2 of 2014, that the actions taken by legal subjects in this case the Notary in carrying out their duties and authorities cannot be separated from legal responsibility in his position as a person who works as a Notaris and is professionally responsible for the deed he makes. Violation of criminal law norms in the Criminal Code relating to documents (authentic deeds) carried out by a Notary in making an authentic deed may be subject to criminal sanctions because it is a form of professional crime.

**Keyword:** *Responsibility, Notary, Sale and Purchase of Plots, Tanah Matang, Legal Entity/corporation*

## PENDAHULUAN

Secara normatif melalui Pasal 1 angka Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sebagai pejabat umum, Notaris tidak memiliki kesamaan dengan pejabat umumnya lainnya karena undang-undang telah menentukan dan menetapkan jabatan Notaris dengan kewenangan khusus yang dikhususkan untuk jabatan Notaris.

Dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta autentik, undang-undang telah memberikan batasan yang jelas, yaitu: akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan

untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, dan kewenangan lain yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh Notaris sebagai bentuk legalitas formal sepanjang disyaratkan oleh undang-undang bahwa perjanjian atau kontrak mensyaratkan dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh Notaris sebagai bentuk jaminan kepastian hukum baik dalam bentuknya maupun dalam pembuktian legalitas formal.

Pembuatan akta jual beli kaveling tanah matang tanpa bangunan yang dilakukan oleh badan hukum/penjual sebagai pengembang

kepada Notaris hakekatnya merupakan suatu bentuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pembeli tanah. Pembelian tanah kaveling matang maupun tanah lainnya dengan menggunakan sarana akta autentik sebagai pengikat yang kuat atas perjanjian jual beli tanah antara pembeli dengan pengembang/penjual.

Istilah kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti "Petak". Jadi tanah kavling berarti tanah petak. Pengertian tanah kavling sebagai salah satu unsur dari jual-beli tanah (kavling) di dalam praktek dimaksudkan adalah sebagai sebidang tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk dan luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling (*developer*), sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak pembeli dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu.

Secara normatif beralihnya suatu hak kebendaan dalam benda tidak bergerak wajib atau harus dilakukan dengan akta autentik di hadapan Notaris, karena sampai saat ini tidak ada suatu teori atau aturan yang membolehkan beralihnya suatu hak kebendaan dalam benda tidak bergerak dapat beralih hak kebendaannya tanpa menggunakan akta autentik. Oleh karena itu, beralihnya hak kebendaan benda tidak bergerak seperti jual beli tanah kaveling matang tanpa bangunan yang dilakukan oleh badan hukum/pengembang/penjual terhadap pembeli dengan menggunakan akta autentik merupakan cara yang tepat dan benar menurut hukum, karena hukum sebagai sarana atau piranti menuju keadilan dan kepastian hukum bagi pemegang hak. Selain itu, pembuatan akta autentik dihadapan Notaris sebagai bagian tak terpisahkan masuknya Notaris sebagai pihak yang

akan menjadi saksi ketika dalam jual beli tanah kaveling matang bermasalah secara hukum, dan keterangan Notaris sebagai saksi untuk terangnya peristiwa hukum yang sebenarnya karena Notaris terlibat di dalamnya sebagai pihak yang turut serta terikatnya hak dan kewajiban dan mewujudkan komitmen hukum antara pembeli dan penjual.

Pihak pembeli tanah kaveling matang juga berkeinginan akan sebuah kepastian hukum dalam melakukan transaksi pembelian, sedangkan pihak penjual juga berkeinginan akan sebuah kepastian hukum dalam melakukan transaksi penjualan. Oleh karena itu, hak pembeli adalah menjadi kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan tanah kaveling matang yang telah dibeli untuk dinikmati, sedangkan hak penjual menjadi kewajiban bagi pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang pembelian yang telah disepakati. Keduanya baik pembeli maupun penjual sama-sama memiliki hak dan kewajiban dan harus dipenuhi sebagai prestasi menurut hukum.

Jika hak dan kewajiban oleh salah satu pihak baik pembeli maupun penjual tanah kaveling matang tidak memenuhi prestasinya, maka akan timbul masalah hukum. Dalam kaitan ini, Paul Scholten (2005) mengemukakan, hukum masih merupakan sesuatu yang lain daripada aturan-aturan dan penerapan aturan, sesuatu yang berbeda dari sekedar ihwal mempertanggungjawabkan perbuatan-perbuatan berdasarkan aturan tersebut. Hukum selalu berurusan dengan hubungan konkret antara orang dan benda, hukum tidak hanya berkenaan dengan hak, tetapi juga tentang hak seseorang dengan hak orang lain. Berkaitan dengan pertanggungjawaban apa yang dikemukakan Paul Scholten ini, maka

Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus mampu mempertanggungjawabkan di hadapan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di awal, maka peneliti merumuskan masalah sebagai isu hukum, yaitu apakah Notaris turut bertanggung jawab secara pidana terhadap pembuatan Akta Jual Beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang? bagaimana Keabsahan Akta Jual Beli Kavling tanah matang tanpa bangunan yang dibuat oleh Notaris?

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji serta menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas Notaris. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan melakukan penelusuran terhadap konsep-konsep dan doktrin-doktrin hukum yang dituangkan dalam berbagai literatur-literatur. Sedangkan sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan primer merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Sedangkan bahan hukum sekunder bersifat menjelaskan sumber bahan hukum

primer, yaitu berupa buku-buku, makalah, artikel.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pertanggungjawaban Hukum Notaris Secara Pidana Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Kavling Tanah Matang Tanpa Bangunan Oleh Pengembang

Penelitian ini fokus pada pertanggungjawaban hukum Notaris secara pidana terhadap pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang dan tidak difokuskan kepada pertanggungjawaban secara administrasi maupun secara keperdataan. Tanah kavling matang merupakan sebuah area tanah yang sudah dibentuk petak-petak/berbentuk kavling-kavling tanah yang dilakukan dan ditawarkan kepada pembeli oleh pengembang. Penggunaan tanah kavling matang tentunya untuk area bangunan perumahan.

Penggunaan tanah pada prinsipnya sebagai tempat tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian, di samping memiliki fungsi-fungsi lainnya. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, bertambahnya jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan kegiatan industri dan secara hukum berfungsi sosial.

Dalam kaitan ini Achmad Rubaie (2007) mengemukakan, tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai sosial asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital*

asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.

Kondisi saat ini, eksistensi persediaan tanah pemukiman semakin terbatas, hal ini disebabkan karena semakin meningkatnya kebutuhannya. Sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, semakin banyak kebutuhan, maka semakin meningkat nilai atau harga tanah. Jual beli tanah kavling matang untuk membangun rumah, ruko, dan sebagainya merupakan lahan untuk mengembangkan bisnis dan juga dapat untuk investasi, karena harga tanah semakin meningkat dan dapat dijadikan modal untuk mengembangkan usaha atau bisnis.

Dalam praktek jual-beli tanah kavling matang baik yang dilakukan oleh perorangan maupun oleh kelompok usaha berbadan hukum, proses terjadinya perbuatan hukum tersebut diawali dengan penawaran oleh pihak developer atau yang biasanya juga disebut dengan koordinator kavling. Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati. Apabila telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan:

*“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616.”*

Untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum kepada pihak pembeli, maka jual beli tanah kavling matang tersebut dilakukan secara Notariil melalui akta autentik di hadapan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Sudikno Mertokusumo (1998) mengemukakan, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak/perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Sedangkan menurut Subekti (1975), akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.

Dalam kaitan ini, hukum berfungsi melindungi kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi. Hukum dapat melindungi



hak dan kewajiban setiap individu dengan perlindungan hukum akan terwujud tujuan hukum secara umum, yaitu ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan (Soejadi, 2003).

Salah satu akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah (Soejadi, 2003). Perjanjian jual beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum dibuat akta jual beli oleh Notaris secara umum isi dari perjanjian jual beli ini adalah kesepakatan penjual kepada pembeli dengan disertai tanda jadi atau uang muka pembayaran tanah tersebut atau bisa juga memuat perjanjian yang pembayarannya sudah lunas atau dapat dilakukan dengan cara dicicil/secara bertahap.

Perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli antara developer (pelaku usaha) dan pembeli. Urgennya akta autentik dalam jual beli tanah kaveling matang ini karena dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dan memiliki peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum. Idealnya kepastian hukum tidak bisa dilepaskan dari formalisme hukum. Formalisme hukum sangat mempengaruhi pemahaman hukum dan administrasi praktis masalah keadilan. Keprihatinan utamanya difokuskan pada bentuk luar hukum, artinya hanya sejauh hukum

tertulis, sehingga kurang memperhatikan jiwa atau substansi hukum.

Ketika akta autentik yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang menimbulkan masalah hukum dalam masyarakat, maka Notaris menjadi pihak atau bagian dari timbulnya masalah hukum. Masalah hukum ini timbul dimungkinkan karena ada kesalahan baik disengaja atau tidak disengaja oleh Notaris, tetapi prinsip umum adalah setiap perbuatan yang dilakukan harus mampu mempertanggungjawabkan baik secara hukum maupun secara moral. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.

Dalam kaitan pertanggungjawaban hukum ini, ada 2 (dua) istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*). *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu

tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik (Ridwan H.R, 2006).

Dalam kaitan ini ada 2 (dua) yang berkenaan dengan persoalan pertanggungjawaban pejabat (termasuk Notaris, *kursif penulis*) sebagaimana yang dikemukakan Kranenburg dan Vegtig yang dikutip oleh (Ridwan H.R, 2006), yaitu:

1. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Menurut Valerina J.L. Kriekhoff (2007) tanggung jawab berkaitan dengan 3 (tiga) hal penting, yaitu, tanggung jawab moral, tanggung jawab teknis profesi dan tanggung jawab hukum. Sedangkan menurut Nico (2003), dalam hal pertanggungjawaban profesi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya

merupakan tanggung jawab perdata. Pertanggungjawaban ini merupakan konsekuensi logis dari jabatan seseorang Notaris dalam menjalankan kewenangannya.

Dalam kaitan ini Ghofur (2009) mengemukakan, tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, dibedakan menjadi 4 (empat) hal penting, yaitu:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Dalam kaitan ini Wirjono Prodjodikoro (1983), mengemukakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang baru ada apabila orang itu melakukan perbuatan yang dalam hukum perdata dinamakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).

Persoalan yang krusial adalah jika kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta autentik ini ada unsur pidana. Secara umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak mengatus sanksi pidana terhadap

kesalahan Notaris, Pasal 65A Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ini hanya pengenaan sanksi berupa: (a). peringatan tertulis. (b) pemberhentian sementara. (c). pemberhentian dengan hormat, atau (d). pemberhentian dengan tidak hormat, sehingga tidak mengatur mengenai pertanggungjawaban secara pidana, tetapi mengenal pertanggungjawaban atas tindakan yang dilakukan oleh Notaris.

Namun demikian, bukan berarti Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya kebal dari dari persoalan pidana, pengenaan sanksi pidana terhadap Notaris dalam pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang dapat dilakukan jika seorang Notaris telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta yang merupakan aspek formal yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Notaris. Pengenaan sanksi terhadap Notaris dalam pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang tergantung dari kesalahan-kesalahan dari pengabaian terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta jual beli, sehingga perlu dinilai berdasarkan batasan apa dari aspek formal dan materiilnya. Kedua batasan materiil dan formal itu telah diatur dan ditentukan dalam undang-undang jabatan Notaris dan norma lain yang berkaitan dengan jabatan Notaris.

Secara normatif Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

mewajibkan kepada Notaris untuk 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. Dalam hal ini Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ini memberikan keterbukaan terkait dengan kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:

1. Mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
2. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Jika memperhatikan ketentuan Pasal 66 tersebut di atas, maka membuka peluang kepada Notaris terkait pelaksanaan tugasnya untuk memberikan keterangan baik sebagai saksi maupun sebagai pembuat (*Dader*) (Notaris) dan pembantu (*Medeplichtige*) dalam pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang. Oleh karena itu, setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum dalam hal ini Notaris dalam melaksanakan tugasnya tidak terlepas dari pertanggungjawaban hukum dalam kedudukannya sebagai pribadi yang berprofesi sebagai Noataris. Tanggung jawab hukum terbentuk karena Notaris telah melaksanakan tugas dan wewenangnya. Jika Notaris tidak melaksanakan tugas dan wewenangnya, maka tidak ada pertanggungjawaban hukum, karena Notaris tidak melakukan tindakan apa-



apa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, bahwa:

“Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”.

Jika memperhatikan rumusan norma hukum Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tersebut, maka jelas memberikan petunjuk dalam penelitian ini bahwa Notaris dalam pembuatan akta khususnya dalam penelitian ini adalah akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang wajib bertanggung jawab demi hukum. Pertanggungjawaban akta yang dibuat oleh Notaris dalam rumusan norma hukum Pasal 65 ini tidak jelas bentuk pertanggungjawabannya, tetapi hemat peneliti Notaris bertanggung jawab secara pidana, perdata, administrasi dan secara moral sebagai orang yang berprofesi dilekati jabatan umum. Pertanggungjawaban ini tentu lahir atas dasar tindakan yang dilakukan Notaris dan kehendak hukum.

Dalam kaitan ini Habib Adjie (2009), menilai bahwa ketentuan pertanggungjawaban hukum yang dianut dalam Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 terhadap akta yang dibuat oleh Notaris menimbulkan kerancuan, seperti apa batas pertanggungjawaban Notaris, walaupun semua akta yang dibuat oleh Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris, dan walaupun sudah

berhenti atau tidak menjabat lagi sebagai Notaris masih harus bertanggung jawab selama hidupnya.

Jika dalam melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menimbulkan perselisihan bagi pihak lain, maka tindakan melaksanakan tugas merupakan tindakan yang dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum. Namun demikian, jika tindakan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, bahkan menabrak norma hukum pidana, maka Notaris harus mempertanggungjawabkan tindakannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan bertanggung jawab secara profesional terhadap akta yang dibuatnya. Oleh karena itu, seorang Notaris harus memiliki nilai-nilai moral dalam jiwanya, sehingga tidak akan mudah terpelosok ke dalam jurang perbuatan tercela.

Jika Nataris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya melakukan pelanggaran dari syarat formal, maka sanksi yang dapat dikenakan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif, hal ini akan sangat bergantung daripada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik, sehingga pengenaan sanksi pelanggaran syarat formal tidak menutup kemungkinan adanya sanksi pidana. Pelanggaran terhadap norma hukum pidana dalam KUHP yang berkaitan dengan surat-surat yang dilakukan Notaris dalam membuat akta autentik merupakan suatu bentuk kejahatan profesional.

Dalam kaitan ini, Menurut Muladi (2007), kejahatan yang terjadi dilingkungan profesi yang penjahatnya dinamakan profesional *fringe violator*.

Profesional ini dapat mencakup berbagai dimensi lapangan kerja, seperti Notaris, Wartawan, Akuntan, Dokter, Insinyur, Pengacara, dan sebagainya. Kategori penjahat ini selalu melibatkan keahlian di dalam aksinya (*those who engage in law violations in which their professional skill are centrally involved*), baik dalam bentuk internasional, kealpaan, *dolus eventualis* maupun pelanggaran hukum disiplin (*tuchrecht*) profesiional (intern maupun ekstern).

Dalam kaitan ini ada beberapa Pasal di dalam KUHP yang mengatur sanksi pidana yang berkaitan dengan pemalsuan surat seperti yang diatur dalam bab XII erat kaitannya dengan dengan aspek/syarat formal akta Notaris dalam pembuatan akta autentik (termasuk pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang, *kursif penulis*), yaitu:

#### **Pasal 55 jo. Pasal 263**

(1) Dipidana sebagai pelaku tindak pidana:

1. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;
  2. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.
- (2) Terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang

diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya.

#### **Pasal 56 jo. Pasal 263**

Dipidana sebagai pembantu kejahatan:

1. Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan;
2. Mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.

#### **Pasal 263 ayat (1) dan (2)**

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian

#### **Pasal 264**

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. Akta-akta otentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

#### **Pasal 266**

- (1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat

itu dapat menimbulkan kerugian.

Jika akta autentik yang dibuat Notaris ada unsur kesalahan baik disengaja atau tidak, atau karena kelalaiannya mengakibatkan unsur seperti memasukan keterangan palsu ke dalam akta autentik, maka hal itu tidaklah dibenarkan sebab tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang mengandung keterangan palsu dan merupakan hasil kerjasama Notaris dengan penghadap, maka Notaris harus mempertanggungjawabkan secara pidana karena telah memenuhi unsur-unsur dari Pasal 55 dan Pasal 56 KUHP jo. Pasal 263 dan 264 KUHP, karena jika memperhatikan perbuatan akta Notaris dalam memasukan keterangan Palsu ke dalam akta autentik, berarti ia telah turut serta dalam melakukan perbuatan tersebut. Berdasarkan Pasal 55 dan 56 KUHP, penyertaan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Pembuat (*Dader*) yang terdiri dari:
  - a. Pelaku (*pleger*)
  - b. Yang menyuruh melakukan (*doenpleger*)
  - c. Yang turut serta (*medepleger*)
  - d. Penganjur (*uitlokker*)
2. Pembantu (*Medeplichtige*) yang terdiri dari :
  - a. Pembantu pada saat kejahatan dilakukan;
  - b. Pembantu sebelum kejahatan dilakukan.

Berdasarkan Pasal 55 dan 56 jo. Pasal 263 dan 264 KUHP, peneliti menilai bahwa pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang yang dibuat oleh Notaris dapat dimintai

pertanggungjawaban secara pidana dan dapat dikenai sanksi pidana. Dalam kaitan ini, Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie (2012) mengemukakan bahwa pengenaan sanksi dalam suatu kasus dikenakan terhadap *deliquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.

Jika dalam pembuatan akta memenuhi kualifikasi Pasal tersebut, maka Notaris dapat dipidana, tetapi sepanjang Notaris menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dipidana, tetapi tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Tanggung jawab hukum Notaris terjadi dalam hubungan melaksanakan tugas dan penggunaan wewenang yang dilakukan Notaris. Persoalan tanggung jawab Notaris ini bukan hanya karena menimbulkan kesalahan yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, apalagi kesalahan yang timbul karena unsur kesangajaan/kesadaran bertindak, tetapi karena semua jabatan publik/umum harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum ketika pejabat dimaksud menjalankan tugas dan wewenangnya.

Jika memenuhi kualifikasi Pasal 263, 264 dan 266 jo. Pasal 55 dan 56 KUHP, menunjukan bahwa Notaris adalah orang yang terlibat atau bagian dari orang yang sedang melakukan perbuatan pidana, walaupun Notaris dalam posisi disuruh melakukan, maka ia merupakan bagian dari pelaku tidak pidana, sehingga Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana karena perbuatannya merupakan perbuatan pidana. Dalam kaitan ini, syarat orang atau subjek hukum dapat dipidana, yaitu:

1. Adanya perbuatan pidana.  
Perbuatan yang dirumuskan

dalam Pasal 55 dan 56 jo. Pasal 263 dan 264 KUHP telah menunjukkan bagian tak terpisahkan antara pembuat dan pembantu. Jika dalam keadaan tidak sadar atau dalam keadaan ditekan, maka tidak mungkin akta itu bisa dibuat karena mengandung risiko hukum yang besar. Oleh karena itu, posisi Notaris dalam keadaan sadar, walaupun hal ini akan ditentukan dalam pembuktian di sidang pengadilan. Ada pandangan yang menyebutkan bahwa tanggung jawab Notaris terhadap akta jual beli yang dibuatnya sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir akta atau penutup akta, sedangkan mengenai bagian isi akta, posisi Notaris dapat disamakan sebagai seorang saksi terhadap suatu perbuatan hukum. Notaris tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak. Pandangan ini perlu disikapi bahwa jika posisi Notaris dalam membuat akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan kewenangannya, maka posisi Notaris dalam kasus hukum sebatas sebagai saksi, tetapi ketika Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah kaveling matang ini berada dalam posisi seperti dalam 55 dan 56 jo. Pasal 263 dan 264 KUHP, maka Notaris dapat dimintai

- pertanggungjawaban pidana dan dapat dipidana.
2. Ada orang yang melakukan. Antara pembuat (*Dader*) (Notaris) dan pembantu (*Medeplichtige*) sama-sama melakukan perbuatan pidana.
  3. Perbuatan tersebut melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan pembuat (*Dader*) (Notaris) dan pembantu (*Medeplichtige*) adalah perbuatan melawan hukum pidana.
  4. Dapat dipertanggungjawabkan. Antara pembuat (*Dader*) (Notaris) dan pembantu (*Medeplichtige*) mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Berdasarkan 4 (empat) syarat kualifikasi pidana tersebut, orang atau Notaris dapat dipidana hanya jika melakukan perbuatan melanggar aturan hukum pidana/perbuatan pidana/*criminal act* dan dapat mempertanggungjawabkan pidana/*criminal responsibility/Gen straf zonder schuld*. Oleh karena itu, pertanggungjawaban pidana tidak dapat dielakkan, yaitu:

1. Jika perbuatannya memenuhi unsur pidana.
2. Telah nyata melakukan pelanggaran hukum pidana.
3. Perbuatannya bertentangan dengan tugas dan wewenangnya.
4. Dapat dipertanggungjawabkan.

ngjawabkan secara hukum.

Pelaku (*pleger*) adalah orang yang melakukan sendiri perbuatan yang memenuhi perumusan delik dan dipandang paling bertanggung jawab atas kejahatan. Sedangkan orang yang menyuruh melakukan (*doenpleger*) adalah orang yang melakukan perbuatan dengan perantara orang lain, sedang perantara itu hanya digunakan sebagai alat. Dengan demikian ada 2 (dua) pihak, yaitu pembuat langsung (*manus ministra/auctor physicus*), dan pembuat tidak langsung (*manus domina/auctor intellectualis*). Selain itu, orang yang turut serta (*medepleger*). Menurut Memori Van Tulecting adalah orang yang dengan sengaja turut berbuat atau turut mengerjakan terjadinya sesuatu. Oleh karena itu, kualitas masing-masing peserta tindak pidana adalah sama. Karenanya syarat adanya *medepleger*: ada kerjasama secara sadar kerjasama dilakukan secara sengaja untuk bekerja sama dan ditujukan kepada hal yang dilarang undang-undang; dan ada pelaksanaan bersama secara fisik yang menimbulkan selesainya delik yang bersangkutan. Di samping itu, ada penganjur (*uitlokker*) adalah orang yang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindak pidana dengan menggunakan sarana-sarana yang ditentukan oleh undang-undang secara limitatif, yaitu memberi atau menjanjikan sesuatu, menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, kekerasan, ancaman, atau penyesatan, dengan memberi kesempatan, sarana, atau keterangan (R. Soesilo, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)).



Moeljatno (2008) berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang hati-hatian pelaku terhadap objek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.

Sahetapy (2007) mengemukakan, norma-norma yang dilengkapi dengan ketentuan dapat dipidana oleh pembentuk undang-undang merupakan suatu peruncingan dari norma-norma sosial yang telah diseleksi yang menjadi pedoman untuk perilaku. Dengan seleksi itu, kepentingan umum tertentu (kepentingan hukum) seolah-olah dilindungi. Pada umumnya ketentuan yang dapat dipidana terdiri atas tiga bagian, yaitu rumusan delik, kualifikasi, dan sanksi.

Jika perbuatan tersebut merupakan bentuk ketidaktahuan Notaris yang menyebabkan dirinya dikenakan pertanggungjawaban pidana, maka hal ini merupakan bentuk kurang berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya. Hans Kelsen (2007) mengemukakan, bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut "kekhilafan" (*negligence*), dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari "kesalahan" (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat akibat yang membahayakan. Namun demikian, ada satu perbedaan penting di antara keduanya. Hanya kesalahan (*culpa*) yang merupakan suatu kualifikasi psikologis dari delik.

Dalam ilmu hukum pidana dikenal 2 (dua) bentuk kesalahan, yaitu: (1) Dolus. Dalam bahasa Belanda disebut "*opzet*" dan dalam bahasa Inggris disebut "*intention*" yang dalam bahasa Indonesia dapat diartikan "*sengaja*" atau "*kesengajaan*". Satochid memberikan perumusan "*opzet*" sebagai melaksanakan suatu perbuatan yang didorong oleh suatu keinginan untuk berbuat atau bertindak. (2) Culpa (alpa, lalai). *Culpa* ini adalah kesalahan pada umumnya, akan tetapi "*culpa*" di dalam ilmu pengetahuan hukum mempunyai arti teknis yaitu: suatu macam kesalahan sebagai akibat kurang berhati-hati, sehingga secara tidak disengaja sesuatu terjadi.

Dalam kaitan ini, jika Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya dalam pembuatan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan oleh pengembang yang memiliki berkekuatan pembuktian sempurna, tetapi mengandung cacat hukum dan dalam suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik karena syarat-syarat formil dan materil tidak dipenuhi dalam pembuatan akta autektik, sehingga menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan, dan mengakibatkan suatu kerugian pada pihak lain, maka Notaris berkewajiban mempertanggungjawabkan demi hukum. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1366 KUHPerdara, bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap akta autentik yang mengandung keterangan palsu atau ada unsur melawan norma hukum pidana dan akta tersebut disengketakan dan diperkarakan secara pidana, maka pihak yang

dirugikan dapat mengajukan gugatan secara perdata untuk menuntut pembatalan agar hakim memutuskan dan mengabulkan pembatalan akta tersebut. Dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap maka dinyatakan akta tersebut batal demi hukum, artinya tidak mempunyai kekuatan hukum karena akta tersebut telah cacat hukum dan sejak putusan pengadilan itu pula, maka semua perbuatan hukum/perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dilaksanakan.

## **2. Keabsahan Akta Jual Beli Kavling Tanah Matang Tanpa Bangunan yang Dibuat Oleh Notaris**

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh negara dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum tertentu (Habib Adjie, 2009).

Etika kepribadian Notaris sebagai pejabat umum, Notaris: (a) berjiwa Pancasila. (b) taat kepada hukum, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris. (c) berbahasa Indonesia yang baik. Sedangkan sebagai profesional, Notaris memiliki perilaku profesional, ikut serta pembangunan nasional dibidang hukum, menjunjung tinggi kehormatan dan martabat Notaris. Notaris menertibkan diri sesuai dengan fungsi, kewenangan, dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Jabatan Notaris (Abdulkadir Muhammad, 2001). Oleh karena itu, perilaku dan tutur sapa yang baik bagi profesi Notaris dalam melayani kliennya/penghadap maupun di luar menghadapi klien/penghadap sebagai bentuk menjalankan tugas profesi wajib sesuai dengan norma kesopanan, kesantunan, agama, kesusilaan, hukum dan kode etik

Notaris sebagai norma internal profesi Notaris.

Notaris merupakan profesi hukum sehingga profesi ini merupakan profesi mulia (*nobile officium*). Notaris disebut sebagai pejabat mulia, karena profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi dasar hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban. Oleh karena itu, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga akta yang dibuat menjadi akta autentik (Tengku Erwinsyahbana, 2018).

Dalam Pasal 1868 KUHPerdata dinyatakan mengenai akta autentik, yaitu:

“suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat”.

Akta yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti, harus memiliki unsur kesempurnaan, baik dari segi materil maupun formil. Dengan demikian, Notaris wajib bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya. Apabila akta yang dibuat tidak seperti ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, maka akta tersebut cacat secara yuridis dan

mengakibatkan akta tersebut kehilangan autentikannya dan batalnya akta tersebut. Cacatnya suatu akta autentik dapat menyebabkan Notaris bertanggung gugat dan dapat dikenai sanksi ganti rugi yang telah dialami para pihak (Tengku Erwinsyahbana, 2018). Kerugian yang harus ditanggung oleh Notaris atas kesalahannya harus didasarkan kepada: adanya tindakan yang dilakukan oleh Notaris, adanya kesalahan dari sipetindak, yaitu Notaris, adanya kerugian nyata yang diderita oleh pihak lain atas tindakan kesalahan dari Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Kewenangan itu sebagai salah satu bentuk keabsahan bertindak, jika tidak ada kewenangannya maka tindakannya tidak sah menurut hukum. Salah satu prinsip negara hukum adalah asas legalitas (*legaliteitsbeginsel*), sebagai dasar yang memberikan kewenangan untuk keabsahan melakukan tindakan hukum bagi pejabat. Menurut Ridwan (2003), dalam negara hukum terutama pada sistem kontinental asas legalitas ini dianut begitu ketat, dalam arti tanpa ada kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Salah satu asas negara hukum yang demokratis, bahwa setiap tindakan pemerintah (tindakan Notaris, *kursif penulis*) harus berdasarkan atas hukum (asas legalitas, asas *rechtmatigheid van bestuur*). Setiap tindakan badan/pejabat tata usaha negara (tindakan Notaris, *kursif penulis*) harus berdasarkan pada undang-undang formal sebagai wujud dari pengakuan dan penghargaan terhadap kedaulatan rakyat. Atribusi dalam hal ini lebih penting artinya, apabila dikaitkan dengan adanya tindakan pemerintah (tindakan Notaris, *kursif penulis*) yang meletakkan beban

tertentu atau kewajiban tertentu kepada rakyatnya (S.F. Marbun, 2012).

Setiap penggunaan wewenang oleh pejabat (Notaris, *kursif penulis*) selalu disertai dengan tanggung jawab, sesuai dengan prinsip “*deen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban). Karena wewenang itu melekat pada jabatan, namun dalam implementasinya dijalankan oleh manusia selaku wakil atau fungsionaris jabatan, maka siapa yang harus memikul tanggung jawab hukum ketika terjadi penyimpangan harus dilihat secara kasuistik karena tanggung jawab itu dapat berupa tanggung jawab jabatan dan dapat tanggung gugat pribadi. Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekuensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawabnya dibebankan kepada pribadi (*in persoon*) pejabat (Notaris, *kursif penulis*). Tanggung jawab jabatan ini berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan (tindakan Notaris, *kursif penulis*) yang dilakukan oleh pejabat (Notaris, *kursif penulis*) untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Tanggung jawab pribadi berkaitan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun *public service*. Seorang pejabat yang melaksanakan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat kebijakan akan dibebani tanggung jawab pribadi jika ia melakukan tindakan maladministrasi (Sufriadi, 2014).

Keabsahan tindakan Notaris sebagai pejabat umum di dasarkan kepada kewenangan yang diatur oleh undang-undang. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah mengatur dengan tegas mengenai kewenangan Notaris sebagai pejabat umum. Setiap akta autentik yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak menabrak norma hukum perdata, hukum administrasi, dan norma hukum pidana serta kode etik profesi Notaris, maka sah menurut hukum. Oleh karena itu, akta Jual Beli Kavling Tanah Matang Tanpa Bangunan yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris adalah sah menurut hukum, sehingga dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sah menurut hukum.

### Kesimpulan

Berdasarkan uraian analisis di awal dapat disimpulkan bahwa akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan yang dilakukan oleh badan hukum yang dibuat oleh dan di dihadapan Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah merupakan akta autentik dan sah menurut hukum. Keabsahan akta jual beli kavling tanah matang tanpa bangunan yang dibuat oleh Notaris didasarkan kepada tugas dan kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tugas dan kewenangan Notaris adalah tugas dan kewenangan yang sah menurut hukum karena diberikan dan ditentukan oleh hukum. Sedangkan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta jual beli kaveling tanah matang tanpa bangunan oleh badan hukum erat kaitannya dengan ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, bahwa tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum dalam hal ini Notaris dalam melaksanakan tugas dan dan

kewenangan tidak terlepas dari pertanggungjawaban hukum dalam kedudukannya sebagai pribadi yang berprofesi sebagai Noataris dan secara profesional bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Pelanggaran terhadap norma hukum pidana dalam KUHP yang berkaitan dengan surat-surat (akta autentik) yang dilakukan Notaris dalam membuat akta autentik dapat dikenakan sanksi pidana, karena merupakan suatu bentuk kejahatan profesional. Tanggung jawab hukum terbentuk karena Notaris telah melaksanakan tugas dan kewenangannya. Jika Notaris tidak melaksanakan tugas dan wewenangnya, maka tidak ada pertanggungjawaban hukum, karena Notaris tidak melakukan tindakan apa-apa.

### Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika* UII Press, Yogyakarta, 2009, h.34
- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 89-90
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, h. 1.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, h.999
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009, h. 53

- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, h. 32.
- Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State: Teori Umum Hukum dan Negara*, Alih Bahasa Indonesia oleh Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, h. 83.
- J.E. Sahetapy & Agustinus Pohan, (ed), *Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, h. 34.
- Jimly Asshiddiqie & M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, h.56.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, h. 199
- Muladi & Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, 2007, h. 63
- Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta, 2003, hlm. 84.
- Paul Scholten, *Struktur Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2005, h. 67
- R. Soesilo, Pasal 55 angka 1 dan 2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 334-337.
- Ridwan, "Pertanggungjawaban Publik Pemerintah dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara", dalam Jurnal Hukum, Nomor 22 Volume 10, Januari, 2003, h. 29
- S.F. Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, Fakultas Hukum UII Press, Yogyakarta, 2012, h.45
- Soejadi, *Refleksi Mengenai Hukum dan Keadilan: Aktualisasinya di Indonesia*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2003, h. 5.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, h. 87
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, h.142
- Sufriadi, "Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia", dalam Jurnal Yuridis Volume 1, Nomor 1, Juni 2014, h. 12-13
- Tengku Erwinsyahbana & Melinda, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir", dalam Lentera Hukum, Volume 5 Issue 2, 2018, h. 306-307
- Valerine J.L. Kriekhoff, *Tanggung Jawab Profesi*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, h. 2
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1983, h. 80.