

BAB III

GAMBARAN UMUM KENOTARIATAN DI INDONESIA

A. Sejarah Kenotariatan di Indonesia

Notariat mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan adanya “*Oost Ind. Compagnie*” di Indonesia. Pada tanggal 27 Agustus 1620, Melchior Karchem diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia walaupun pada saat itu beliau masih menjabat sebagai sekretaris dari *College Van Schepenen*. Lima tahun kemudian yakni pada tanggal 16 Juni 1625, setelah jabatan *notaries public* dipisahkan dari jabatan *secretarius van den gerechte* dengan surat keputusan Gubernur Jenderal tanggal 12 November 1620, maka dikeluarkanlah instruksi pertama untuk para notaris di Indonesia, yang hanya berisikan 10 pasal, diantaranya ketentuan bahwa para notaris terlebih dahulu diuji dan diambil sumpahnya.

Para notaris waktu itu pada kenyataannya tidak mempunyai kebebasan dalam menjalankan jabatannya oleh karena mereka merupakan pegawai dari *Oost Ind. Compagnie*. Bahkan pada tahun 1632 dikeluarkan *plakaat* yang berisi ketentuan bahwa para notaris, sekretaris dan pejabat lainnya dilarang untuk membuat akta-akta transport, jual-beli, surat wasiat dan lain-lain jika tidak mendapat persetujuan dari Gubernur Jenderal dan “*Raden van Indie*” dengan ancaman kehilangan jabatannya.

Setelah pengangkatan Melchior Kerchem sebagai notaris di tahun 1620, jumlah notaris terus bertambah. Pada tahun 1650 ditentukan bahwa di Batavia akan diadakan hanya 2 orang notaris dan untuk menandakan bahwa jumlah

tersebut telah mencukupi dikeluarkan ketentuan bahwa para “*prokureur*” dilarang untuk mencampuri pekerjaan notaris, dengan maksud agar dengan demikian masing-masing golongan dapat memperoleh penghasilannya dengan adil.

Di tahun 1654 jumlah notaris di Batavia bertambah lagi menjadi 3 dan di tahun 1751 jumlahnya menjadi 5 orang dengan ditentukan bahwa 4 daripadanya harus bertempat tinggal di dalam kota (yakni 2 di bagian barat dan 2 di bagian timur), sedangkan yang seorang lagi harus tinggal di luar kota.

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai dengan tahun 1822, notariat ini hanya diatur oleh 2 buah *reglemen* yang terperinci, yakni dari tahun 1625 dan 1765. *Reglemen* tersebut sering mengalami perubahan oleh karena apabila dirasakan ada kebutuhan, bahkan sering terjadi peraturan yang tidak berlaku lagi, diperbaharui, dipertajam atau dinyatakan berlaku kembali atau diadakan peraturan tambahannya.

Peraturan-peraturan lama di bidang notariat yang berasal dari *Republiek der Vereenigde Nederlanden* tetap berlaku dan bahkan setelah berakhirnya kekuasaan Inggris di Indonesia, peraturan-peraturan lama tersebut tetap berlaku tanpa perubahan sampai dengan tahun 1822. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa *Ventosewet* tidak pernah dinyatakan berlaku di Indonesia. Pada tahun 1822 (Stb No. 11) dikeluarkan *Instructie voor de Notarissen in* Indonesia yang terdiri dari 34 pasal. Ketentuan dalam *Instructie* tersebut ternyata merupakan resume dari peraturan yang ada sebelumnya, suatu bunga rampai dari *plakkat-plakkat* yang lama. Selama 38 tahun usianya, *Instructie* tersebut tidak banyak mengalami perubahan.

Pada tanggal 26 Januari 1860 diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (Notaris *Reglement* Stb No 3) yang mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860. Peraturan Jabatan Notaris ini terdiri dari 66 pasal dimana 39 diantaranya mengandung ketentuan mengenai hukuman, disamping banyak sanksi untuk membayar penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Ke-39 pasal tersebut terdiri dari 3 pasal mengenai hal-hal yang menyebabkan hilangnya jabatan, 5 pasal tentang pemecatan, 9 pasal tentang pemecatan sementara dan 22 pasal mengenai denda.

B. Contoh Kasus

1. Permasalahan ini berawal pada tanggal 11 Februari 2018, Tuan Andi Priyono yang sedang mencari pinjaman karena kebutuhan untuk berobat. Tuan Andi Priyono dan Isterinya yaitu Nyonya Banuwati meminta tolong kepada Tuan Tanto Basir Sudarmo untuk membantu mencarikan pinjaman dengan menjaminkan tanah kepada peminjam. Tuan Andi Priyono atas dasar kepercayaan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 12XX/Kelurahan Sindangjaya, yang tercatat atas nama Nyonya Banuwati kepada Tuan Tanto Basir Sudarmo untuk sebagai jaminan nantinya atas pelunasan utang yang akan dipegang oleh peminjam. Tuan Tanto Basir Sudarmo bersedia membantu Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati untuk membantu mencarikan pinjaman uang tersebut sebagaimana yang diminta sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) untuk keperluan berobat Tuan Andi Priyono yang sangat mendesak, dengan ketentuan Tuan Tanto Basir Sudarmo akan diberikan imbalan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah pinjaman atau sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) dari

Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati.

Tuan Tanto Basir Sudarmo terus berupaya mencari pinjaman tersebut, selanjutnya pada tanggal 14 Februari 2018, Tuan Tanto Basir Sudarmo bertemu dengan Nyonya Danastri Lampiar untuk menyampaikan maksudnya untuk meminjam uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta Rupiah) sehingga Tuan Tanto Basir Sudarmo dengan sengaja melebihkan kepada Nyonya Danastri Lampiar sebesar Rp.50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah) tanpa sepengetahuan Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati. Uang sebesar Rp.50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah) tersebut digunakan Tuan Tanto Basir Sudarmo untuk modal berusaha untuk kerjasama dengan Saudaranya Tuan Entris Sutrisno. Kemudian Nyonya Danastri Lampiar menyampaikan maksud kepada Tuan Tanto Basir Sudarmo yaitu bersedia membantu Tuan Andi Priyono dengan syarat dan ketentuan yaitu menandatangani Akta Surat Kuasa Untuk Menjual yang akan dibuat dihadapan Notaris di Kota Bandung.

Selanjutnya Nyonya Danastri Lampiar akan memberikan jangka waktu selama 6 (enam) bulan dari tanggal pinjaman, sehingga apabila selama tanggal jatuh tempo tidak membayar maka Tuan Andi Priyono memberikan kuasa kepada Nyonya Danastri Lampiar untuk mengeksekusi dan mengalihkan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor XXX/Kelurahan Sindangjaya tersebut. Hasil kesepakatan antara Tuan Tanto Basir Sudarmo dan Nyonya Danastri Lampiar tersebut tidak disampaikan secara lugas dan tegas kepada Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati. Selanjutnya pada

tanggal 15 Februari 2018, Tuan Tanto Basir Sudarmo bertemu dengan Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati dan mengatakan bahwa Nyonya Danastri Lampiar akan membantu memberikan pinjaman sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) untuk keperluan berobat Tuan Andi Priyono yang sangat mendesak dengan syarat menandatangani Akta Surat Kuasa sebagai pegangan Nyonya Danastri Lampiar atas pelunasan kewajiban Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati kepada Nyonya Danastri Lampiar tersebut. Tuan Tanto Basir Sudarmo tidak menyampaikan akibat hukum apabila lebih dari 6 (enam) bulan maka Sertipikat akan dieksekusi sebagai pelunasan kewajiban pembayaran hutang Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati.

Pada tanggal 17 Februari 2018, Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati serta Tuan Tanto Basir Sudarmo sepakat bertemu dengan Nyonya Danastri Lampiar dihadapan Notaris di Kota Bandung. Sebelum pertemuan tersebut terjadi, Tuan Tanto Basir Sudarmo mengingatkan bahwa Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati jangan terlalu banyak bertanya dan disarankan agar mengikuti saja apa yang diperintahkan. Pada tanggal 17 Februari 2018 ditandatangani Akta Surat Kuasa Nomor 9 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Bandung, atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 12XX yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Mandalajati, Kelurahan Sindangjaya, seluas 204M² (dua ratus empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3XX/1981, tanggal 11 Maret 1981, yang tercatat atas nama Tuan Andi

Priyono, demikian menurut sertipikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung tanggal 25 Februari 2002, setempat dikenal sebagai Kampung Sekepper.

Setelah berjalan 5 (lima) bulan ke depan, Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati bertemu dengan Tuan Tanto Basir Sudarmo bermaksud untuk melunasi hutang kepada Nyonya Danastri Lampiar dengan memberikan uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) serta menerima kwitansi penyerahan uang tersebut kepada Tuan Tanto Basir Sudarmo. Selama ini Tuan Tanto Basir Sudarmo bertindak sebagai penghubung, karena Nyonya Danastri Lampiar tidak mau berkomunikasi langsung dengan Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati. Uang yang diterima sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) tersebut tidak diberikan kepada Nyonya Ani Suryaninita Lampiar, yang terjadi pada faktanya digunakan oleh Tuan Tanto Basir Sudarmo untuk tambahan modal usahanya sendiri kepada Tuan Entris Sutrisno.

Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati menanyakan kabar sertipikat yang harusnya sudah kembali kepada mereka karena hutang kepada Nyonya Danastri Lampiar sudah dilunasi, akan tetapi Tuan Tanto Basir Sudarmo beralasan bahwa Nyonya Danastri Lampiar sedang berada di Luar Negeri dan akan kembali pada tanggal 10 Agustus 2018, dan Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati percaya saja karena selama ini mengenal baik Tuan Tanto Basir Sudarmo.

Tuan Andi Priyono semakin sering sakit-sakitan menjalani harinya, hingga

pada tanggal 15 Juli 2018 Tuan Andi Priyono meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris 2 (dua) orang yaitu isteri dan anak semata wayangnya seorang wanita bernama Nona Gita Echa Pratiwi. Setelah selama satu bulan berkabung, ternyata selama ini Nyonya Danastri Lampiar selalu menanyakan kabar kepada Tuan Tanto Basir Sudarmo masalah pelunasan hutang Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati, akan tetapi Tuan Tanto Basir Sudarmo berargumen bahwa uang tersebut belum diberikan karena Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati belum mampu membayar sehingga Tuan Tanto Basir Sudarmo memberikan keterangan bahwa Tuan Andi Priyono dan Nyonya Banuwati tidak mampu membayar kepada Nyonya Ani Suryaninita Lampiar. Sehingga tepat 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo yaitu pada tanggal 18 Agustus 2019, Nyonya Danastri Lampiar berdasarkan Akta Surat Kuasa untuk menjual tanggal 17 Februari 2018 Nomor 9 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Bandung, atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 12XX sebagaimana diuraikan diatas, dijual kepada Nyonya Indrianingsih dan telah diproses balik nama sertipikat ke atas nama Nyonya Indrianingsih.

Setelah meninggalnya Tuan Andi Priyono, Nyonya Banuwati dan Nona Gita Echa Pratiwi terus mencari tahu keberadaan Tuan Tanto Basir Sudarmo dan Nyonya Ani Suryaninita Lampiar. Pada tanggal 30 Agustus 2018, Nyonya Banuwati dan Nona Gita Echa Pratiwi baru mengetahui bahwa uang yang disetorkan kepada Tuan Tanto Basir Sudarmo sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) tersebut tidak diserahkan kepada

Nyonya Danastri Lampiar dan digunakan untuk kepentingan modal usaha Tuan Tanto Basir Sudarmo sendiri, sehingga Tuan Tanto Basir Sudarmo melarikan diri dan tidak diketahui keberadaannya. Di sisi lain, setelah mencari-cari keberadaan Nyonya Ani Suryaninita Lampiar, maka Nyonya Banuwati dan Nona Gita Echa Pratiwi mendatangi rumah Nyonya Ani Suryaninita Lampiar, akan tetapi Nyonya Danastri Lampiar tidak berada di kediamannya.

Selanjutnya Nona Gita Echa Pratiwi meminta nomor yang bisa dihubungi untuk berkomunikasi dengan Nyonya Danastri Lampiar ke asisten rumah tangga di kediaman Nyonya Danastri Lampiar tersebut, selanjutnya Nona Gita Echa Pratiwi menghubungi Nona Aruna Asiolan selaku asisten Nyonya Danastri Lampiar dan menanyakan permasalahan hutang piutang tersebut serta meminta waktu untuk bertemu. Selanjutnya Nona Aruna Asiolan menginformasikan kepada Nona Gita Echa Pratiwi untuk bertemu di Kantor Notaris/PPAT X di Kota Bandung. Disuatu sisi, Sertipikat Hak Milik Nomor 12XX tersebut sudah dibalik nama ke atas nama Nyonya Indrianingsih sebagai pembeli.

Pada tanggal 9 September 2018, Nyonya Banuwati, Nona Gita Echa Pratiwi, Nona Aruna Asiolan dan Nyonya Danastri Lampiar bertemu di Kantor Notaris/PPAT di Kota Bandung, dan baru mengetahui masalah duduk perkara yang selama ini tidak diketahui, seperti jumlah pinjaman aslinya berjumlah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta Rupiah), selanjutnya telah terjadi pelunasan hutang sebesar

Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) akan tetapi tidak diserahkan kepada Nyonya Ani Suryaninita Lampiar, dan posisi sertipikat yang sudah dibaliknama ke atas nama Nyonya Indrianingsih sebagai pembeli. Pada faktanya, Tuan Tanto Basir Sudarmo telah memberikan keterangan palsu kepada para pihak dan juga Notaris selaku pembuat Akta Surat Kuasa untuk menjual.

Akhirnya, Nyonya Banuwati dan anaknya sebagai ahli waris dari pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 12XX, melaporkan ke Pihak Kepolisian karena Tuan Tanto Basir Sudarmo melakukan tindakan penipuan dengan memanfaatkan jasa notaris, di sisi lain notaris hanya sebagai saksi, karena notaris hanya membuat akta otentik berdasarkan keterangan dari para penghadap terutama keterangan dari Tanto Basir Sudarmo.

2. Permasalahan ini berawal pada tanggal 15 Juni 2017, Nyonya Ani Suryani dan Anaknya Tuan Benny Wahyu ditinggal pergi oleh Suaminya Tuan Lukman selama 2 (dua) tahun dan tidak diketahui keberadaannya. Selama ditinggal suaminya tersebut Nyonya Ani Suryani yang sebelumnya adalah Mengurus Rumah Tangga terpaksa membanting tulang untuk menghidupi Anak semata wayangnya yaitu Tuan Benny Wahyu, dengan cara berjualan makanan di depan rumahnya.

Seiring waktu, dimana kebutuhan semakin meningkat termasuk biaya masuk kuliah anaknya yang sudah mendekati kelulusan sekolah, termasuk dorongan biaya hidup di kota besar yang begitu mahal, sehingga Nyonya Ani Suryani dan Anaknya Tuan Benny Wahyu bermaksud menjual

rumahnya dan ingin kembali pulang serta menetap dikampung halamannya. Nyonya Ani Suryani dan Tuan Benny Wahyu bermaksud menjual tanah berikut bangunan rumah yang merupakan peninggalan suaminya Tuan Lukman yang sampai saat itu tidak ada kabar dan tidak diketahui keberadaannya. Karena keterbatasan pengetahuan hukum, maka Nyonya Ani Suryani dan Tuan Benny Wahyu menawarkan ke tetangga rumahnya apabila ada yang berkeinginan membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, Nyonya Ani Suryani tidak mau ribet yang penting terjual dengan harga bersih sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dan seluruh pajak penjual dan ditanggung oleh Pembeli. Tuan Kusno yang merupakan tetangga sebelah rumahnya menyampaikan kepada Nyonya Ani Suryani dan anaknya Tuan Benny Wahyu bahwa keponakan Tuan Kusno bersedia untuk membeli rumahnya dengan harga sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah), sehingga margin keuntungan yang diperoleh oleh Tuan Kusno adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah).

Pada tanggal 19 Juni 2017 yaitu 1 (satu) hari sebelum Calon Penjual dan Calon Pembeli bertemu sesuai kesepakatan, Tuan Kusno mendatangi kediaman Rumah Nyonya Ani Suryani yang akan dijual tersebut dan menegaskan bahwa sesuai kesepakatan uang margin keuntungan yang diberikan oleh Nyonya Ani Suryani kepada Tuan Kusno sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sesuai kesepakatan akan diserahkan secara tunai yaitu 1 hari setelah uang diterima oleh Nyonya Ani

Suryani dari Tuan Surya Darma nantinya. Pada sore hari Nyonya Ani Suryani dan Tuan Kusno mendatangi Kantor Notaris S untuk menyerahkan sertipikat serta dokumen pendukung lainnya, dan Notaris S mengatakan bahwa Tuan Surya Darma telah menginformasikan kepadanya bahwa untuk proses pembayaran akan dijelaskan esok hari saat bertemu pembeli akan tetapi Nyonya Ani Suryani dan Tuan Benny Wahyu harus menandatangani terlebih dahulu Akta Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris S di Kabupaten Bandung, berikut kwitansi atau tanda penerimaan yang sah serta berkas-berkas pendukung lainnya yang menjadi bagian atau syarat pendukung prosedur peralihan hak.

Setelah pulang dari Kantor Notaris tersebut, Tuan Kusno mengatakan untuk membuat Akta Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut, Nyonya Ani Suryani harus memperoleh persetujuan dari Suaminya yaitu Tuan Lukman. Di sisi lain, Tuan Lukman tidak diketahui keberadaannya, dan disuatu sisi Nyonya Lukman tidak mungkin mencari Keberadaan Tuan Lukman tersebut, sehingga Tuan Kusno membuatkan draft Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, yang ditanggalkan 1 hari sebelumnya, serta tanda tangan Tuan Lukman mana dipalsukan oleh Nyonya Ani Suryani atas masukan/saran dari Tuan Kusno agar semua dapat berjalan sesuai rencana. Sehingga mereka sepakat untuk bertemu keesokan harinya dengan Calon Pembeli yaitu Tuan Surya Darma.

Pagi hari, pada tanggal 20 Juni 2017, Nyonya Ani Suryani, Tuan Benny

Wahyu, Tuan Kusno, dan Tuan Surya Darma (keponakan Tuan Kusno) bertemu di rumah Nyonya Ani Suryani untuk membicarakan jual beli tersebut. Para Pihak sepakat bahwa pembayaran akan dilakukan dengan cara ditransfer ke rekening Nyonya Ani Suryani. Pada saat siang hari, Mereka semuanya mendatangi Kantor Notaris S di Kabupaten Bandung untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Untuk Menjual beserta dokumen pendukung lainnya, sebagaimana tersebut diatas. Dihadapan Pembeli dan Notaris, Nyonya Ani Suryani mengatakan bahwa Tuan Lukman berhalangan hadir dikarenakan ada keperluan mendadak urusan kerjaan di luar kota dan tidak bisa ijin untuk hadir kesini, sehingga dibuatkanlah persetujuan dan kuasa kepada Nyonya Ani Suryani. Selanjutnya atas dasar Surat Persetujuan dan Kuasa dari Tuan Lukman, maka Nyonya Ani Suryani bertindak mewakili kuasa pula menjadi Pihak Penjual dan Tuan Surya Darma selaku pembeli, atas transaksi jual beli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 46XX, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cileunyi, Desa Cimekar, seluas 128 M2 (seratus dua puluh delapan meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 045XX/Cimekar/2015, tanggal 30 Desember 2015, yang tercatat atas nama Nyonya Ani Suryani, demikian menurut sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 26 Januari 2016, setempat dikenal sebagai Blok Cimekar. Selanjutnya dibuatlah Akta Surat Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20 Juni 2017, Nomor 12, yang dibuat dihadapan Notaris S di Kabupaten Bandung.

Setelah ditandatangani Akta Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris tersebut, maka dihari yang sama Tuan Surya Darma mentransfer uang pembelian transaksi jual beli tanah tersebut kepada Nyonya Ani Suryani serta memperoleh kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) tersebut. Setelah semua telah selesai, keesokan harinya Nyonya Ani Suryani mentransfer ke Tuan Kusno sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagai fee keuntungan atas margin transaksi jual beli tersebut. Sesuai kesepakatan dengan Tuan Surya Darma selaku pembeli, maka pada tanggal 30 Juni 2017 diserahkanlah bangunan dan tanah tersebut kepada Tuan Surya Darma, dan Nyonya Ani Suryani dan Tuan Benny Wahyu pindah ke kampung halamannya.

Setelah kurang lebih 2 (dua) tahun berjalan pada tanggal 15 Januari 2019 Tuan Lukman datang kerumah tersebut dan kaget karena rumah tersebut sudah tidak ditempati oleh isteri dan anaknya, hal yang membuat kecewa Tuan Lukman ternyata rumah dan tanah tersebut telah dijual oleh isteri dan anaknya kepada Tuan Surya.

Berdasarkan keterangan dari pemilik rumah anak dan isteri Tuan Lukman pulang ke kampung halamannya, sehingga Tuan Lukman mendatangi anak dan isterinya di kampung halaman dan memprotes keputusan Nyonya Ani Suryani (isterinya) yang telah menjual tanpa sepengetahuan dirinya.

Fakta baru yang diperoleh Tuan Lukman pergi dari rumah dikarenakan ribut dengan isterinya karena masalah ekonomi dan ternyata selama pergi

meninggalkan isteri dan anaknya Tuan Lukman bekerja di kapal pesiar, ikut dengan temannya yang merupakan seorang nahkoda kapal pesiar.

Akhirnya pada tanggal 28 Februari 2019 Tuan Benny dan Isteri menemui pihak pembeli dan makelar yaitu pamannya sendiri, sehingga, mereka sepakat untuk menemui notaris/PPAT yang bersangkutan. dalam mediasi tersebut para pihak sepakat untuk mengadakan perdamaian dengan hasil keputusan bahwa pembeli membayar kembali uang tambahan sebesar Rp.15.000.000,- sebagai syarat perdamaian.

BAB IV

PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA YANG DIDASARKAN PADA KETERANGAN PALSU DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

A. Pertanggungjawaban Pidana Notaris Atas Akta Yang Dibuat Berdasarkan Keterangan Palsu

Dasar adanya tindak pidana adalah asas legalitas sedangkan dasar dapat dipidananya pembuat adalah asas kesalahan. Ini berarti bahwa pembuat tindak pidana hanya akan dipidana jika ia mempunyai kesalahan dalam melakukan tindakan pidana tersebut. Kapan seseorang dikatakan mempunyai kesalahan merupakan hal yang menyangkut masalah pertanggungjawaban pidana. Seseorang mempunyai kesalahan bilamana pada waktu melakukan tindak pidana, dilihat dari segi kemasyarakatan ia dapat dicela oleh karena perbuatan tersebut.

Seorang notaris bisa saja terlibat dalam pertanggungjawaban pidana dan mungkin saja dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila memenuhi unsur-unsur yang dilarang menurut hukum. Adanya kemampuan bertanggungjawab pada si pembuat, hubungan batin antara si pembuat dan perbuatannya yang berupa kesengajaan atau kealpaan dan tidak adanya alasan penghapusan kesalahan atau tidak ada alasan pemaaf.

Terkait dengan pertanggungjawaban pidana seorang notaris, dalam hal seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia membuat akta yang didasarkan pada keterangan palsu, hal tersebut tentu saja harus mengacu pada peraturan yang berlaku. Mengacu pada peraturan yang berlaku, diketahui

bahwa seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana dalam hal pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu, dan aturan yang ada kaitannya dengan permasalahan tersebut adalah Pasal 263 ayat (1), 264 ayat (1) ke-1, atau 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP. Sedangkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak mengatur tindak pidana yang dilakukan notaris.

Syaratnya seseorang, dalam hal ini notaris dapat disebut sebagai ikut terlibat dan ikut bertanggungjawab dengan peserta lainnya di dalam mewujudkan tindak pidana, hal ini jika dipandang dari sudut subjektif terdapat dua syarat yaitu adanya kesengajaan dengan tindak pidana yang hendak diwujudkan dan adanya kesengajaan seperti mengetahui antara dirinya dengan peserta lainnya, dan bahkan dengan apa yang dibuat oleh peserta lainnya. Dipandang dari sudut objektif, syarat seorang notaris disebut ikut terlibat dan ikut bertanggungjawab dengan peserta lainnya di dalam mewujudkan tindak pidana ialah bahwa perbuatan orang itu ada hubungan dengan terwujudnya tindak pidana, atau dengan kata lain wujud perbuatan orang itu secara objektif ada perannya/pengaruh positif baik besar atau kecil, terhadap terwujudnya tindak pidana.

Sudut objektif lebih menitikberatkan pada wujud perbuatan apa serta sejauh mana peran dan andil serta pengaruh positif dari wujud perbuatan itu terhadap timbulnya tindak pidana yang dimaksudkan, yang menentukan seberapa berat tanggungjawab yang dibebannya terhadap terjadinya tindak pidana.

Seorang notaris untuk dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, maka harus memenuhi unsur-unsur antara lain melakukan tindak pidana, dalam hal ini seorang notaris diduga melakukan tindak pidana yang menyebabkan terbitnya akta notaris yang didasarkan pada keterangan palsu. Tanpa adanya tindak pidana, tidak mungkin seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan hukum pidana. Unsur yang lain yaitu memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab, untuk dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana, seorang notaris harus memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab, sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa salah satu syarat untuk adanya kesalahan dalam arti luas adalah adanya kemampuan bertanggung jawab, yang hakikatnya merupakan keadaan batin pelaku, yaitu keadaan batin yang sedemikian rupa sehingga menjadi dasar pembeda untuk penjatuhan pidana, hal ini berarti seseorang dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana apabila orang tersebut dianggap mampu bertanggung jawab, ketentuan ini juga berlaku bagi notaris, artinya seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab, dan apabila ia berkehendak, mempunyai tujuan dan kepentingan untuk terwujudnya tindak pidana tersebut. Unsur lainnya yaitu dengan kesengajaan atau kealpaan, tindak pidana yang dilakukan seorang notaris dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu dapat berupa kesengajaan atau kealpaan, untuk dapat diminta pertanggungjawaban pidana, seorang notaris harus mempunyai kesalahan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kealpaan, dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu, seorang notaris mungkin dapat saja secara sengaja turut

serta dalam pembuatan akta tersebut, namun apakah sikap batinnya dia menghendaki terwujudnya suatu tindak pidana tersebut, dalam hal ini notaris tersebut menghendaki dilakukannya tindak pidana (penipuan) serta menyadari dan mengetahui akibat perbuatannya, yang tentu saja merugikan pihak lain dan hal ini harus dapat dibuktikan, selain itu seorang notaris bisa saja lalai ketika membuat akta notaris, misalnya notaris tidak teliti/hati-hati dalam memeriksa alat bukti yang diperlihatkan para pihak/penghadap atau tidak berhati-hati dalam menanggapi keterangan para pihak/penghadap. Dan unsur yang terakhir ialah tidak ada alasan pemaaf, seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika tidak ada alasan pemaaf, apabila dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu yang diduga melibatkan notaris, tidak ditemukan adanya alasan pemaaf dalam diri notaris yang bersangkutan, maka ia dapat diminta pertanggungjawaban pidana.

Keterlibatan notaris dalam pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu tidak dapat dikenai Pasal 55 KUHP sebagai delik penyertaan, dan Pasal 56 KUHP, serta Pasal 266 ayat (1) KUHP. Dalam akta pihak, dimana akta ini merupakan akta yang dibuat dihadapan notaris dalam hal mana notaris menuangkan ke dalam akta autentik segala kehendak atau keinginan berdasarkan kesepakatan para pihak baik berupa pernyataan, perjanjian ataupun ketetapan, bahwa apabila notaris dinyatakan sebagai “orang yang turut serta menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik...”, maka suatu perbuatan memasukkan keterangan palsu tersebut harus ada kesengajaan dengan tindak pidana yang dilakukan dan secara sadar bekerjasama dengan para pihak

yang dilakukan secara fisik untuk mewujudkan tindak pidana tersebut. Apabila dinyatakan notaris menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta yang dibuatnya, apa kepentingan serta keuntungan bagi notaris tersebut. Oleh karenanya hal ini merupakan suatu hal yang mustahil dilakukan oleh seorang notaris, yang apabila dilakukan, maka sama halnya dengan mencelakaan dirinya sendiri, menghancurkan sendiri profesinya dan kehidupannya. Kemudian mungkin para pihak yang menghadap notaris untuk menyuruh membuat akta autentik, akan mau disuruh oleh notaris untuk menempatkan keterangan palsu dalam akta yang dibuat dihadapan notaris, walaupun mau itu merupakan kesepakatan mereka bersama yang merupakan kehendak para pihak, dan notaris hanya bertugas menuangkan atau memasukkan suatu pernyataan/keterangan dan perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak ke dalam bentuk akta autentik. Maka dalam hal ini notaris tidak dapat dikatakan sebagai pelaku.

Unsur “barang siapa” di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP, harus diartikan sebagai pelaku atau subjek tindak pidana, yang dalam hal ini notaris adalah sebagai pembuat akta autentik dalam akta partai, tidak dapat dikatakan sebagai subjek (pelaku) dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tersebut, yang menjadi pelaku adalah para pihak yang menyuruh membuat akta autentik, merekalah yang menyuruh melakukan membuat keterangan palsu, sedangkan pejabat notaris hanya orang yang disuruh melakukan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik. Kemudian, berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, tindakan subjek (pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akte otentik, sehingga kata “menyuruh” dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP ditafsirkan

bahwa kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subjek), sedangkan pada yang disuruh tidak terdapat kehendak untuk memasukkan keterangan palsu dan seterusnya.

Selanjutnya, “penyertaan” sebagaimana diatur Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yang kemudian dihubungkan dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP, hal inipun sulit untuk dibuktikan keikutsertaan notaris dalam perbuatan pidana, mengklasifikasikan “pelaku tindak pidana” yaitu mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang ikut serta melakukan tindak pidana. Sehingga jika seorang notaris didakwakan sebagai pelaku “Penyertaan” yang dihubungkan dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP, maka dapat dikonstruksikan bahwa Notaris tersebut sebagai pelaku : “melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik”; “menyuruh melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik ...”; “ikut serta menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik ...”.

Jika seorang Notaris dinyatakan sebagai “orang yang melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik ...”, adalah suatu hal yang mustahil dilakukan oleh seorang Notaris, karena akta yang dibuat berupa akta *partie*/akta pihak, yaitu akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan atas permintaan para pihak untuk mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum. “Orang yang menyuruh melakukan” menurut Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yaitu adalah mereka yang melakukan semua unsur tindak pidana, artinya jika dikaitkan dengan kedudukan seorang notaris yang membuat akte *partie*, adalah suatu hal yang berlebihan dan

tidak mungkin bisa dilakukan, sebab tidak mungkin notaris akan menyuruh para pihak untuk menempatkan keterangan palsu di dalam akta otentik yang dibuat oleh notaris tersebut, melainkan hal itu merupakan keinginan para pihak yang menyuruh notaris membuat akta. Jika notaris, dinyatakan sebagai “orang yang menyuruh melakukan menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik ...”, juga suatu hal yang mustahil dilakukan oleh seorang notaris, oleh karena ke dua belah pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta tersebut, dan hal tersebut merupakan kesepakatan ke dua belah pihak untuk dituangkan di dalam akta, serta suatu hal yang aneh juga notaris sebagai pejabat yang berwenang merupakan orang yang mempunyai kehendak melakukan tindak pidana menyuruh ke dua belah pihak untuk menempatkan keterangan palsu pada akta yang mereka kehendaki bersama, karena keterangan yang ada di dalam akta merupakan kesepakatan ke dua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik. Selanjutnya, notaris dalam menjalankan tugasnya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, sehingga dalam menjalankan tugasnya notaris diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris merupakan *lex specialis* dari KUHP, dimana suatu akta yang karena tidak

berkuasa atau tidak cakupnya atau karena suatu cacad dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Menjatuhkan hukuman terhadap seorang notaris yang membuat akta *partie* berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP (apalagi di junctokan dengan Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP), sebenarnya merupakan hal yang tidak tepat, karena unsur-unsur dari pasal-pasal tersebut tidak terpenuhi dan unsur-unsur perbuatan pidana sulit dibuktikan bila dikaitkan dengan fungsi dan kewenangan notaris yang di dasarkan kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan keliruan dalam menerapkan hukum akan berakibat kriminalisasi terhadap pekerjaan/tugas notaris. Penerapan Pasal 266 ayat (1) KUHP terhadap notaris menjadikan perbuatan notaris dalam melaksanakan kewenangan membuat akta sebagai perbuatan pidana, tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta, menunjukkan telah terjadi kesalahpahaman atau salah menafsirkan tentang kedudukan notaris dan juga akta notaris adalah sebagai alat bukti.

Akan tetapi dalam konteks notaris sebagai pejabat umum, akta *relaas* atau akta pejabat yaitu akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan notaris tersebut, misalnya akta berita acara rapat umum pemegang saham perseroan terbatas, akta pendaftaran atau inventarisasi harta peninggalan, dan akta berita acara penarikan undian, hal ini mungkin saja dapat dilakukan pemalsuan oleh notaris yang membuat akta tersebut karena adanya kesengajaan baik berupa kelalai ataupun kealpaan atau kesalahan.

Mengenai hal tersebut notaris dapat diancam pidana melanggar ketentuan Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP yaitu pemalsuan surat terhadap akta-akta autentik dengan ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun. Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP tersebut menyatakan bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik. Dengan demikian notaris bisa saja dimintai pertanggungjawaban pidana terkait dengan pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu jika perbuatan notaris memenuhi rumusan unsur tindak pidana pemalsuan dalam KUHP, khususnya Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP, yaitu terhadap akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*), namun notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana notaris terhadap akta partai (*partijn akten*) berdasarkan Pasal 266 ayat (1) juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak mengatur tindak pidana yang terkait dengan jabatan notaris, sehingga tidak ada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang dapat digunakan sebagai dasar pertanggungjawaban pidana notaris. Notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP jika secara sengaja atau lalai dalam pembuatan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*) yaitu akta yang dibuat oleh (*door en*) notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan notaris tersebut, sehingga merugikan pihak lain, akan tetapi tetap mengindahkan fungsi dan wewenang notaris berdasarkan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sebagai pejabat yang diangkat oleh negara dalam melayani masyarakat dalam pembuatan akta autentik yang merupakan alat bukti untuk terjaminnya suatu kepastian hukum.

Untuk dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, seorang notaris harus memenuhi unsur-unsur: melakukan tindak pidana; memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab; dengan kesengajaan atau kealpaan; dan tidak ada alasan pemaaf. Yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973) menyatakan: “Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut”.

Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga para pihak yang membaca akta tersebut harus melihat apa adanya dan notaris tidak perlu membuktikan kebenaran atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris. Apabila ada pihak yang meragukan kebenaran isi akta tersebut, maka pihak tersebut yang wajib membuktikan ketidak benaran isi akta tersebut.

B. Akibat Hukum Yang Timbul Terhadap Akta Notaris Yang Didasarkan Pada Keterangan Palsu

Penilaian terhadap akta notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah. Asas ini dapat digunakan untuk menilai akta notaris, yaitu akta notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.

Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka akta notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Menerapkan asas praduga sah untuk akta notaris, maka berlaku ketentuan yang termuat dalam Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tidak diperlukan lagi, sehingga kebatalan akta notaris hanya berupa dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Asas praduga sah terhadap akta notaris berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, dan material, serta tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris. Asas ini tidak dapat digunakan untuk menilai akta notaris batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.

Dengan demikian, dengan alasan tertentu sebagaimana dikemukakan di atas, maka kedudukan akta notaris adalah dapat dibatalkan, batal demi hukum, mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dibatalkan oleh para pihak sendiri, dan dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena penerapan asas praduga sah.

Notaris dapat saja lepas dari tanggung jawab hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan pihak

lain, atau keterangan atau bukti surat yang disampaikan oleh klien. Mengenal bentuk-bentuk penyebab cacat hukum yang bukan kesalahan notaris, misalnya adanya identitas palsu, seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Paspor, Surat Keterangan Ahliwaris, Sertifikat, Perjanjian, Surat Keputusan, BPKB, Surat nikah, akta kelahiran dan lain-lain. Dokumen tersebut pada umumnya menjadi acuan notaris dalam pelayanan kepada masyarakat sebagai pejabat umum yang ditugasi mewakili negara dalam pembuatan akta autentik.

Dokumen-dokumen yang notabene merupakan produk hukum institusi negara dapat dengan mudah dipalsukan, maka hal tersebut sangat merugikan banyak pihak, termasuk profesi jabatan notaris. Semakin mudah dokumen dipalsukan berarti semakin besar kemungkinan notaris terseret kasus hukum, karena notaris hanya mendasarkan pembuatan akta pada kebenaran dokumen saja atau kebenaran formal, sedangkan kebenaran material berada pada para pihak dan produk hukum yang dibawa menghadap kepada notaris. Apabila keterangan yang disampaikan kepada notaris palsu atau dokumen yang diberikan kepada notaris palsu, atau salah satu pihak memberikan keterangan palsu maka akta dan pengikatan yang dibuat dihadapan notaris tidak berarti palsu. Apa yang disampaikan kepada notaris itu mengandung kebenaran, sedangkan fakta kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan bukan tanggungjawab notaris, karena akta notaris tidak menjamin bahwa pihak-pihak berkata benar, tetapi yang dijamin oleh akta notaris adalah pihak-pihak benar berkata seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materialnya seharusnya dilakukan penyidikan

terlebih dahulu terhadap para pihak yang sengaja memberikan dokumen atau keterangan palsu kepada notaris, dan bukan sebaliknya notaris yang diperrsalahkan. Bahkan dalam kenyataannya proses hukumnya tidak hanya berhenti pada tahapan tersebut, notaris umumnya juga ikut dituduh berkolusi dengan para penghadap untuk menerbitkan akta notaris palsu.

Sebagaimana diketahui bahwa aspek material suatu akta notaris adalah kepastian tentang materi suatu akta, yaitu apa yang dituangkan dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau pihak yang mendapat hak dan berlaku untuk umum. Keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta pejabat atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris harus memiliki unsur kebenaran terhadap apa yang tercantum dalam akta. Jika keterangan/pernyataan para penghadap tersebut tidak benar, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak itu sendiri. Dengan demikian, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai alat bukti yang sah untuk atau di antara para pihak, para ahli waris, dan para penerima hak.

Keterangan atau pernyataan para pihak yang disampaikan di hadapan notaris merupakan bahan dasar bagi notaris untuk membuat akta sesuai keinginan para pihak yang menghadap notaris. Tanpa adanya keterangan atau pernyataan dan keinginan para pihak, tidak mungkin notaris membuat akta. Apabila ada keterangan atau pernyataan yang diduga palsu yang dimasukkan ke dalam akta notaris, hal tersebut tidak menyebabkan akta tersebut palsu. Sebagai contoh, notaris memasukkan keterangan ke dalam akta notaris berdasarkan keterangan palsu seperti contoh kasus dalam bab III, tidak berarti notaris

memasukkan keterangan palsu ke dalam akta notaris, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 ayat (1) dan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Secara material, kepalsuan atas hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak yang bersangkutan, kecuali jika notaris mengetahui kepalsuan tersebut.

Kedudukan akta notaris yang didasarkan pada keterangan atau pernyataan palsu tersebut, tidak serta merta menyebabkan akta yang dibuat menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum adalah apabila ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan akta notaris, dengan alasan bahwa notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan. Dengan demikian, hal yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang akan menempatkan notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang bersangkutan adalah, mengajukan gugatan secara perdata untuk meminta pembatalan akta tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, menurut hemat penulis, jika diketahui bahwa terhadap akta notaris yang didasarkan pada keterangan palsu, tidak dengan sendirinya mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Para pihak yang dirugikan dengan keberadaan akta seperti itu harus mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan akta tersebut. Akta tersebut akan batal apabila telah diputuskan oleh pengadilan dan putusan tersebut merupakan putusan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap.