

ANALISIS YURIDIS TERKAIT PIDANA PENGGELAPAN SERTIFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW DALAM KASUS PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)

Moch. Faschal Ramires¹, Merline Eva Lyanthi²

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: faschal.ramires@gmail.com, merlinelyanthi@untag-sby.ac.id

Abstrak

Penelitian ini membahas kasus pelanggaran kewajiban oleh seorang notaris (Tergugat I) yang gagal menyelesaikan proses balik nama sertifikat dan menyerahkan sertifikat kepada pihak lain tanpa persetujuan penggugat sebagai pemegang jaminan. Tindakan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan penggelapan (Pasal 372 KUHP) akibat penyalahgunaan kepercayaan. Sebagai pejabat publik, notaris seharusnya menjaga kepentingan hukum kedua belah pihak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), namun dalam kasus ini, terjadi pelanggaran terhadap prinsip kejujuran, independensi, dan keberpihakan. Hakim memutuskan bahwa notaris bersama pihak lain (Tergugat II dan III) bertanggung jawab atas penggantian kerugian penggugat. Kerugian material yang dialami penggugat, termasuk terhambatnya proyek senilai Rp7,5 miliar, menunjukkan dampak signifikan dari pelanggaran ini. Putusan tersebut mencerminkan prinsip kepastian hukum dan keadilan dengan menghukum pihak yang melanggar hukum. Studi ini menyoroti pentingnya pengawasan ketat terhadap profesi notaris untuk menjaga integritasnya serta menegaskan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dan pidana atas pelanggaran tugas dan kewajibannya

Kata Kunci: Analisis Yuridis, Pidana, Penggelapan Sertifikat Hak Milik

Abstract

This research discusses a case of breach of duty by a notary (Defendant I) who failed to complete the certificate transfer process and handed over the certificate to another party without the plaintiff's consent as the collateral holder. The actions fulfill the elements of unlawful acts (Article 1365 of the Civil Code) and embezzlement (Article 372 of the Criminal Code) due to the abuse of trust. As a public official, the notary should uphold the legal interests of both parties in accordance with the Notary Public Office Law (UUJN), but in this case, there was a violation of the principles of honesty, independence, and impartiality. The judge ruled that the notary, along with the other parties (Defendants II and III), is responsible for compensating the plaintiff's losses. The material losses suffered by the plaintiff, including the delay of a project worth Rp7.5 billion, demonstrate the significant impact of this violation. The ruling reflects the principles of legal certainty and justice by punishing the party that violated the law. This study highlights the importance of strict supervision of the notary profession to maintain its integrity and emphasizes that notaries can be held civilly and criminally liable for violations of their duties and obligations.

Keywords: Legal Analysis, Criminal, Embezzlement of Ownership Certificates

PENDAHULUAN

Menurut sosiologi, masyarakat terdiri dari individu-individu yang saling berhubungan yang perilakunya dipengaruhi oleh interaksi mereka. Permasalahan muncul dari tindakan individu, yang berdampak pada seluruh komunitas dan menciptakan kebiasaan baru.

Menjaga keseimbangan dan stabilitas sosial memerlukan kontrol sosial yang memungkinkan terjadinya perubahan tanpa mempengaruhi stabilitas sosial (Achmad & Yusnaedi, 2019).

Dalam konteks hukum, undang-undang diperlukan untuk mengatur berbagai kelompok dalam masyarakat sebagai alat untuk mempersatukan mereka. Hukum juga berfungsi untuk mengatasi permasalahan yang timbul akibat perubahan sosial, seperti kejahatan yang terjadi seiring berjalannya waktu. Jika undang-undang tidak berkembang sebagai respons terhadap perubahan-perubahan ini, penegakan hukum akan mustahil dilakukan.

Notaris merupakan pejabat pemerintah yang memegang peranan penting dalam menjaga kepastian hukum dengan memberikan alat bukti yang sah dan kuat di pengadilan. Untuk menjamin keabsahan dan kedudukan hukum suatu perjanjian, akta otentik ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik dianggap sebagai alat bukti yang sah dan tidak dapat dibantah (Nurmayanti, Rizki, Khisni, 2017).

Sebagai pegawai negeri yang independen, Notaris membantu menghindari permasalahan hukum dengan membuat akta otentik yang dapat dijadikan alat bukti di pengadilan. Dokumen ini menjamin kepastian hukum bagi semua pihak (A.R, 2011). Notaris juga harus bertindak jujur, transparan dan adil guna menjamin hak dan kewajiban yang dituangkan dalam akta otentik telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Permatasari, Erina dan Hanim, 2017).

Namun apabila notaris melakukan kesalahan atau melanggar hukum, misalnya dalam kasus penggelapan, maka notaris dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Bahkan pegawai negeri pun dapat dianggap bertanggung jawab secara pidana (StGB § 486). Misalnya saja kasus penggelapan akta yang dilakukan notaris di Banyuwangi menunjukkan bahwa profesi notaris dapat terkena dampak tindak pidana (Agung & Khisni, 2017).

Singkatnya, pejabat publik harus bertindak jujur, adil, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar dapat memberikan jawaban hukum yang jelas dan tepat. Untuk mengatasi kekurangan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini terutama yang berkaitan dengan profesi notaris dan mengurangi kemungkinan terjadinya

tindak pidana yang berdampak negatif terhadap masyarakat, diperlukan penelitian lebih lanjut.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata "nota literia" yang berarti tanda tulisan atau karakter untuk menggambarkan ungkapan yang disampaikan oleh narasumber (Tobing & G.H.S, 1980). Dalam berbagai bahasa, Notaris dikenal sebagai pejabat publik dengan peran penting dalam hukum keperdataan. Bersama dengan sejumlah kewenangan lain yang dibatasi oleh hukum, notaris terutama bertanggung jawab untuk membuat akta yang sah.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan menjalankan kewenangan lain yang ditetapkan oleh undang-undang." Notaris di Indonesia disebut sebagai pejabat umum dalam Staatsblad 1860 Nomor 3, dan tugasnya meliputi membuat akta-akta yang sah mengenai kegiatan hukum, menyimpan akta-akta, dan memberikan salinan atau mengutip akta.

Menurut hukum Inggris, notaris adalah pegawai negeri yang membantu masyarakat dalam bidang-bidang yang tidak berkelanjutan seperti perdagangan luar negeri, surat kuasa, administrasi properti, dan akta. Oleh karena itu, notaris dapat membuat dokumen hukum dan melakukan tugas-tugas lain sebagaimana diharuskan oleh hukum atau atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Dasar Hukum Notaris

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Indonesia adalah negara hukum yang menjamin adanya keterbukaan, kepastian, dan perlindungan hukum yang berlandaskan pada keadilan dan kebenaran. Oleh karena itu, untuk menjamin hak dan kewajiban seseorang dalam bermasyarakat, diperlukan pembuktian yang jelas.

Di Indonesia, profesi notaris pertama kali diatur dalam Reglement op het Notarisambt pada tahun 1860, kemudian diperbaharui melalui Ordonantie 1931 mengenai honorarium notaris. Namun, peraturan tersebut tidak lagi sesuai dengan perkembangan masyarakat. Sebagai tindak lanjutnya, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disahkan pada tanggal 6 Oktober 2004. Selain itu, Undang-Undang Nomor 2

Tahun 2014 yang mengatur lebih lanjut mengenai jabatan notaris di Indonesia disahkan pada tanggal 17 Januari 2014.

Ruang Lingkup/Wilayah Kerja Notaris

Seorang notaris memiliki wilayah kerja yang terbatas sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Beberapa poin penting terkait ruang lingkup kerja notaris adalah:

1. Hanya satu orang penduduk dalam satu kabupaten atau kota yang dapat mengajukan permohonan untuk menjadi notaris.
2. Permohonan hanya dapat diajukan sekali dan tidak bisa dicabut atau diajukan ulang.
3. Hanya 180 hari setelah penyerahan, permohonan dapat dipindahkan ke lokasi lain.
4. Menteri dapat mengangkat notaris di kabupaten/kota lain dalam kondisi tertentu.
5. Kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain, permohonan akan dicatat dan diproses sesuai dengan formulir yang tersedia.
6. Pemohon mempunyai waktu 30 hari untuk mengambil kembali berkas lamarannya setelah ditolaknya lamaran yang tidak memenuhi standar atau untuk kabupaten/kota yang tidak memiliki formasi.
7. Aplikasi yang ditolak dapat ditambahkan kembali ke formasi yang tersedia.
8. Semua pelamar memiliki akses gratis ke status aplikasi mereka.

Notaris hanya berwenang membuat akta otentik di daerah hukum yang telah ditentukan dan sesuai dengan waktu saat akta dibuat. Misalnya, jika notaris sedang cuti, ia tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta pada waktu tersebut (Tobing & G.H.S, 1980).

Hak dan Kewajiban Notaris

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan pengaturan mengenai hak dan kewajiban notaris, yang dikenal dengan istilah *rights and duties of notaries* dalam bahasa Inggris dan *rechten en plichten van notarissen* dalam bahasa Belanda. Konsep hak, *right* (Inggris), *recht* (Belanda), atau *richtig* (Jerman) meliputi:

“Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah di tentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas

sesuatu atau menuntut sesuatu.”(Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989)

Kekuasaan atau Power atau authority (Bahasa Inggris) atau Vormogen (Bahasa Belanda), Leistung (Bahasa Jerman), merupakan:

“Kemampuan atau kewenangan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu.”

Larangan dan Pemberhentian Bagi Notaris

Larangan bagi notaris yang dikenal dengan istilah verbod voor notaris dalam bahasa Belanda dan prohibitions for notaries dalam bahasa Inggris merupakan peraturan yang memerintahkan notaris untuk tidak melakukan perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur larangan bagi notaris dalam Pasal 17 ayat (1) yang meliputi:

- a. tugas di luar lingkungan kantor
- b. Meninggalkan tempat kerja lebih dari tujuh (tujuh) hari berturut-turut tanpa alasan yang jelas.
- d. Bekerja serentak sebagai pegawai negeri.

Pemutusan hubungan kerja notaris dikenal dengan istilah de beindiging notarissen dalam bahasa Belanda, meskipun dalam bahasa Inggris disebut sebagai dismissal of a notary. Pasal 8 ayat (I) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur pemberhentian notaris. Ada lima (lima) alasan notaris mengundurkan diri atau diberhentikan dari jabatannya yang diatur dalam klausul ini.

Tinjauan Umum Mengenai Tindak Pidana

Pengertian Tindak Pidana

Segala tindakan yang melanggar hukum dan dapat dihukum oleh hukum dianggap sebagai kejahatan. Menurut hukum, kejahatan adalah tindakan yang dilarang oleh hukum dan pelakunya akan menghadapi konsekuensi. Namun, pengertian ini berbeda dengan istilah "kejahatan" yang dapat dipahami secara kriminologis (melanggar norma sosial) dan psikologis (berhubungan dengan faktor kejiwaan pelaku).

Menurut beberapa ahli, tindak pidana atau kejahatan adalah perbuatan yang mendapat reaksi negatif dari masyarakat, atau perbuatan abnormal yang melanggar hukum,

yang disebabkan oleh kondisi psikologis pelakunya. Kata "strafbaarfeit" dipakai sebagai pengganti tindak pidana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), meski tanpa penjelasan yang jelas, sehingga menimbulkan perdebatan di kalangan sarjana.

Pidana, menurut beberapa pakar, adalah rasa sakit yang sengaja ditimbulkan kepada seseorang yang melanggar hukum, baik dalam konteks pidana maupun perdata. Hukuman tersebut merupakan reaksi negara terhadap suatu delik, yang bisa berupa penderitaan yang ditimpakan pada pelaku kejahatan.

Unsur-Unsur Tindak Pidana

Sanksi pidana baru dapat diterapkan hanya jika suatu tindakan memenuhi unsur-unsur tindak pidana kondisi yang diperlukan agar suatu tindak pidana dapat dilakukan. Faktor subjektif dan objektif adalah dua kategori yang mencakup unsur-unsur tersebut. Unsur subyektif berkaitan dengan pelaku, seperti kesengajaan, maksud, atau perasaan tertentu yang ada dalam diri pelaku. Sedangkan unsur obyektif berhubungan dengan kondisi atau keadaan di sekitar perbuatan itu terjadi, misalnya sifat melanggar hukum, kualitas pelaku, dan hubungan sebab-akibat antara tindakan dan akibatnya. Contoh unsur subyektif termasuk niat jahat atau perasaan takut, sedangkan unsur obyektif mencakup sifat perbuatan yang melanggar hukum dan adanya kausalitas.

Tinjauan Umum Mengenai Penggelapan

Pengertian Penggelapan

Penggelapan (verduistering) adalah kejahatan yang terjadi ketika seseorang menyalahgunakan haknya untuk menguasai suatu barang yang dipercayakan kepadanya, bukan karena tindak pidana, tetapi karena tindakan sah, seperti penyimpanan atau penitipan barang. Berbeda dengan pencurian, pada penggelapan, barang sudah berada di tangan pelaku secara sah, namun kemudian digunakan atau dikuasai untuk kepentingan pribadi secara melawan hukum. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan penggelapan sebagai pengambilan atau penyalahgunaan suatu barang secara melawan hukum. Penggelapan sering disebut sebagai penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan, karena pelaku telah diberi kepercayaan untuk menguasai barang tersebut, namun melanggar kepercayaan itu dengan menyalahgunakannya.

Unsur Penggelapan

pidana penggelapan, yang diatur dalam pasal 372 hingga 376 KUHP, memiliki unsur-unsur yang terbagi menjadi dua kategori: unsur subjektif (yang berkaitan dengan pelaku) dan unsur objektif (yang terkait dengan keadaan perbuatan). Unsur-unsur tersebut adalah:

1. Unsur Kesengajaan (Obzettelijk): Pelaku melakukan penggelapan dengan niat dan kesengajaan, mengetahui bahwa tindakannya salah, namun tetap melakukannya demi kepuasan pribadi.
2. Unsur Melawan Hukum: Tindakan penggelapan melanggar aturan hukum yang ada, baik undang-undang maupun norma kesusilaan, yang melarang perbuatan tersebut dan memberikan sanksi hukum bagi pelaku.
3. Suatu Benda/Barang: Barang yang dikuasai oleh pelaku harus bisa digelapkan. Ini tidak hanya terbatas pada barang bergerak, tetapi juga bisa mencakup benda tidak bergerak.
4. Seluruh atau Sebagian Milik Orang Lain: Barang yang dikuasai adalah milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya, yang diberikan untuk disimpan atau dikelola oleh pelaku. Jika pelaku berniat untuk memiliki barang tersebut secara penuh, maka unsur ini terpenuhi.
5. Benda/Barang yang Dikuasai Bukan Karena Kejahatan: Barang yang ada dalam kekuasaan pelaku diperoleh secara sah, bukan melalui pencurian atau tindak pidana lainnya, seperti hasil dari pekerjaan atau penitipan.
6. Ancaman Pidana: Hukuman untuk penggelapan bervariasi tergantung tingkat keseriusan perbuatannya, mulai dari penggelapan biasa hingga penggelapan dengan pemberatan, seperti penggelapan oleh wali atau dalam keluarga. Hukuman ini bertujuan untuk memberikan efek jera, mencegah tindak pidana, dan menjaga ketertiban masyarakat.

Jadi, penggelapan dapat dijatuhi hukuman jika memenuhi unsur-unsur tersebut, dan sanksi pidana diberikan untuk mencegah pelaku melanjutkan perbuatannya serta memberikan efek jera bagi masyarakat.

Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat

Pengertian Sertifikat Hak Milik

Sertifikat hak milik atas tanah adalah bukti sah dan legal yang menunjukkan kepemilikan seseorang terhadap tanah. Sertifikat ini penting karena menjadi bukti yang kuat dan autentik atas hak kepemilikan, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sertifikat

didefinisikan sebagai surat keterangan hak atas tanah yang dinyatakan secara tegas dalam buku tanah dan surat ukur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi. Artinya, Informasi yang tercantum dalam sertifikat dianggap akurat dan sah sepanjang tidak ada bukti yang bertentangan. Setelah lima tahun, pihak lain yang meyakini memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat mengklaimnya kembali tanpa izin atau gugatan pengadilan jika seseorang memiliki sertifikat tanah dengan itikad baik dan menguasai properti tersebut.

Dengan demikian, sertifikat berfungsi sebagai alat yang sah untuk membuktikan kepemilikan tanah di hadapan publik, serta memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Fungsi Sertifikat

Berdasarkan informasi hukum dan fisik yang tercantum dalam buku tanah, sertifikat tanah diberikan untuk melindungi kepentingan pemegang hak. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti hukum yang mendukung klaim kepemilikan tanah, memberikan pemegang sertifikat bukti kuat bahwa mereka adalah pemilik yang sah bahkan jika orang lain mengajukan klaim. Tujuan utama sertifikat adalah untuk berfungsi sebagai bukti hipotek dan hak atas tanah.

Secara umum, sertifikat memberikan manfaat seperti mengurangi potensi sengketa, memperkuat posisi tawar dalam negosiasi terkait tanah, dan mempercepat proses peralihan atau pembebanan hak. Sertifikat lebih kuat dibandingkan dengan alat bukti lainnya, karena dianggap sah dan benar sampai ada bukti yang membuktikan sebaliknya di pengadilan.

Tinjauan Umum Asas Kepastian Hukum

Pengertian Asas Kepastian Hukum

Dalam negara hukum, konsep kepastian hukum menekankan pentingnya aturan dan regulasi, serta peran keadilan dan kepatutan dalam kebijakan negara. Untuk memberikan kejelasan dalam hubungan antarpribadi dan menghentikan pihak yang lebih kuat dalam mengendalikan hak, gagasan ini mengharuskan adanya keseragaman dalam penegakan hukum. Tujuan utama dari asas kepastian hukum adalah agar setiap tindakan hukum dapat diprediksi dan adil.

Interpretasi atau penjelasan diperlukan jika ada persyaratan hukum yang tidak jelas.

Namun, dalam menafsirkan hukum, seorang ahli hukum tidak boleh bertindak sewenang-wenang, karena penafsiran harus tetap dalam kerangka peraturan yang ada dan mengutamakan kepastian hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif, yaitu menganalisis ketentuan hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, dan sebagainya. (Z. Ali, 2017)¹. Kajian hukum yang memandang hukum sebagai suatu struktur norma dikenal sebagai kajian hukum normatif. Kajian hukum ini berpegang teguh pada konsep, peraturan, dan putusan pengadilan yang menjadi pedoman. Penulis mengkaji kasus Perumahan Garuda Regency, khususnya Kajian Putusan Nomor 253/Pdt.G/2020 PN Byw yang membahas tentang Tindak Pidana Penggelapan Sertifikat Hak Milik.

Jenis Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah tindakan mengidentifikasi doktrin, norma, atau prinsip hukum untuk mengatasi masalah hukum guna memberikan rekomendasi tentang apa yang seharusnya dilakukan dalam situasi tertentu. Menemukan kebenaran koherensi, atau apakah hukum dan standar konsisten dengan prinsip hukum saat ini dan apakah perilaku individu konsisten dengan standar tersebut, merupakan tujuan utama penelitian ini.

Studi hukum normatif, yang juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal, memandang hukum sebagai seperangkat norma yang terdiri dari perjanjian, putusan pengadilan, undang-undang, doktrin hukum, dan asas. Tujuan dari studi ini adalah untuk mengembangkan ide, argumen, atau konsepsi baru untuk mengatasi masalah hukum terkini. Penelitian hukum normatif sering dikenal sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen karena biasanya lebih berkonsentrasi pada aturan tertulis atau dokumen hukum lainnya.

Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan dua pendekatan yang relevan menurut Peter Mahmud Marzuki:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach)

Menganalisis sejumlah aturan dan ketentuan yang terkait dengan isu kajian merupakan cara penerapan metode ini.

2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kerangka berpikir, konsep, atau teori yang mendasari penelitian. Penulis menyerap inti dari doktrin-doktrin hukum yang relevan untuk menganalisis masalah hukum, dalam hal ini terkait dengan tindak pidana penggelapan sertifikat hak milik, berdasarkan studi putusan Nomor 253/Pdt.G/2020 PN Byw dalam kasus Perumahan Garuda Regency Banyuwangi.

III Kepastian Hukum Dalam Sistem Peradilan

Indonesia adalah negara hukum, sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berupaya menjamin kejelasan, integritas, dan perlindungan hukum yang berlandaskan pada keadilan dan kebenaran. Bukti yang jelas tentang hak dan tanggung jawab seseorang dalam masyarakat diperlukan untuk kepastian hukum.

Keadilan dan kepastian hukum adalah dua hal yang diharapkan tercapai melalui penerapan hukum. Namun, keadilan itu bersifat relatif; apa yang dianggap adil bagi seseorang, belum tentu adil bagi orang lain. Ketertiban akan tercapai jika undang-undang yang dibuat memenuhi kekuatan berlaku.

Ada tiga macam kekuatan berlaku hukum:

1. Yuridis: suatu undang-undang sah jika memenuhi persyaratan formal pembentukannya.
2. Sosiologis: undang-undang berlaku efektif jika diterima dan diterapkan oleh masyarakat, meskipun proses pembentukannya mungkin tidak sempurna.
3. Filosofis: undang-undang berlaku jika memenuhi cita hukum, yakni tujuan atau nilai yang ingin dicapai dengan pembentukan peraturan tersebut.

Idealnya, ketertiban tercipta ketika undang-undang yang sah diterima oleh masyarakat dan sesuai dengan cita hukum yang ingin dicapai. Dalam masyarakat, konflik kepentingan sering terjadi karena interaksi antar individu, dan untuk menghindari kerugian bagi orang lain, diperlukan pedoman atau kaidah yang mengatur perilaku manusia agar hidup bersama

secara adil dan tidak merugikan pihak lain.

Pengertian Notaris

Istilah "nota literia" tanda atau karakter tertulis yang digunakan untuk menulis atau mendefinisikan frasa yang disampaikan oleh suatu sumber merupakan akar kata "notaris".² Karena kedudukannya sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta dan keputusan lainnya, notaris—yang dalam bahasa Inggris disebut notaris dan dalam bahasa Belanda disebut notaris van memainkan peran krusial dalam perdagangan hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata.

Jabatan Notaris

Berdasarkan tafsiran di atas, notaris adalah suatu pekerjaan. Kewenangan notaris akan dipengaruhi oleh penunjukannya sebagai suatu jabatan. Jabatan adalah subjek hukum (orang), khususnya personifikasi hak dan kewajiban.³ Jabatan dapat menjamin kelangsungan hak dan tanggung jawab karena merupakan masalah hukum, yaitu badan hukum. Sebagai pembela hak dan tanggung jawab, jabatan merupakan topik hukum. Suatu jabatan harus dikuasai oleh subjek hukum lain, yaitu orang, agar dapat berjalan. Pejabat adalah orang yang ditugaskan untuk melaksanakan fungsi tertentu. Tanpa pejabat, jabatan tidak dapat menjalankan tugasnya.

Kewenangan Notaris

Setiap pejabat yang ditugaskan pada suatu jabatan harus menaati peraturan perundang-undangan. Hal ini sebagai batasan agar jabatan tersebut dapat berjalan dengan baik dan tidak berawal dari kewenangan jabatan lain. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tindakan notaris yang dilakukan di luar kewenangan yang telah ditetapkan dapat dianggap sah.

Prinsip Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris

Menurut Bruggink, keyakinan yang mendasari standar hukum dikenal sebagai asas atau fondasi hukum. Ia mengutip pandangan Paul Scholten bahwa asas hukum adalah konsep dasar yang ditemukan dalam sistem hukum yang digunakan dalam undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan. Sementara itu, Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa

prinsip hukum adalah inti dari peraturan hukum, yang menjadi dasar bagi penerapan peraturan-peraturan hukum tersebut. Dengan kata lain, prinsip hukum berfungsi sebagai landasan yuridis dalam menerapkan undang-undang.

KESIMPULAN

1. Dalam kasus ini, notaris (Tergugat I) melanggar kewajibannya dengan tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat dan menyerahkan sertifikat kepada pihak lain tanpa persetujuan penggugat (pemegang jaminan). Tindakan ini memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dan penggelapan (Pasal 372 KUHP) karena penyalahgunaan kepercayaan. Sebagai notaris, seharusnya ia menjaga kepentingan hukum kedua belah pihak, namun gagal menjalankan tanggung jawab profesionalnya sesuai dengan UU Jabatan Notaris (UUJN). Pengalihan sertifikat tanpa izin menyebabkan kerugian besar bagi penggugat, baik secara finansial maupun operasional.
2. Hakim memutuskan bahwa notaris bertanggung jawab bersama pihak lain (Tergugat II dan III) untuk mengganti kerugian penggugat. Putusan ini mencerminkan prinsip kepastian hukum dan keadilan, dengan menghukum pihak yang melanggar hukum. Tindakan Tergugat I menyebabkan kerugian material besar bagi penggugat, termasuk terhambatnya proyek perumahan senilai Rp7,5 miliar. Tindakan notaris yang melanggar Pasal 16 Ayat (1) UUJN menunjukkan ketidakpatuhan terhadap kewajiban notaris untuk bertindak jujur, mandiri, dan tidak berpihak, yang merusak kepercayaan publik terhadap profesi notaris. Kasus ini menegaskan bahwa notaris bisa dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata maupun pidana, dan menunjukkan perlunya pengawasan ketat terhadap profesi ini untuk menjaga integritasnya.

DAFTAR PUSTAKA

- A.R, P. (2011). *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Softmedia.
- Achmad, & Yusnaedi. (2019). *Sosiologi Politik*. Yusnaedi dan Achmad.
- Agung, D., & Khisni, A. (2017). Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan yang dilegalisasi oleh Notaris. *Jurnal Akta*, Vol. 4 No., 728.
- Ali, A. (2010). *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-undang*.

Kecana Prenada Media Group.

Ali, Z. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.

Chazawi, A. (2006). *Kejahatan Terhadap Harta Benda*. Bayu Media.

Chomzah, A., & Achmad. (2002). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka.

Dworkin, R. (1990). *Essays in Epistemology Hermeneutics and Jurisprudence dalam Patrick Nerhot. Law Interpretation and Reality*. Kluwer Academic Publisher.

Effendie, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan- Peraturan Pelaksananya*. Alumni.

Hermit, H. (2009). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Mandar Maju.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (1989). *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*. Balai Pustaka.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2002). *Departemen Pendidikan Nasional*. Balai Pustaka.

Kusumohamidjojo, B. (1999). *Ketertiban yang adil: Problematika Filsafat Hukum*. Grasindo.

Laminantang, P., A, & F. (1989). *Delik-Delik Khusus: Kejahatan Terhadap Harta Kekayaan*. Sinar

Baru.

Lubis, Y., Mhd, Lubis, R., & Abd. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*. Mandar Maju.

Manan, B. (1995). *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*. Pusat Penerbit LPPM Universitas Islam.

Marzuki, Peter, M. (2016). *Penelitian Hukum, Revisi*. Prenada Media Group. Moeljatno. (1987). *Asas-asas Hukum Pidana*. Bina Aksara.

Muladi, Arief, B., & Nawawi. (2005). *Teori - teori dan Kebijakan Hukum Pidana*. Alumni.

Nurmayanti, Rizki dan Khisni, A. (2017). *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan*

Pembuatan Akta. Jurnal Akta, Vol. 4 No., 611.

Perangin, E. (1996). *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Raja Grafindo Persada,.

Permatasari, Erina dan Hanim, L. (2017). *Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan*

Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online,. Jurnal Akta, Volume 4 N, hal.401.

Prahassacitta, V. (2019). *Penelitian Hukum Normatif Dan Penelitian Hukum Yuridis. Fakultas Hukum Universitas Bina Nusantara.*

Prajitno, A. (2015). *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia (Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014)*. Perwira Media Nusantara.

Prakoso, D., & Imunarso, A. (1987). *Hak Asasi Tersangka dan Peranan Psikologi dalam Konteks KUHP*. Bina Aksara.

Priyanto, D. (2012). *Kriminalisasi Kebijakan, Wajah Hukum Pidana, Asas dan Perkembangannya*. Gramata.

Rejeki, F., Herawati, A., & Listyawati, L. (2024). *Pengaruh Promosi, Kualitas Pelayanan dan Citra Perusahaan Terhadap Keputusan Nasaba Dalam Memilih Tabungan Xpresi di Bank Central Asia (BCA) Kantor Cabang Utama Darmo Surabaya. Soetomo Administrasi Bisnis, 2(1), 79–96.*

Saleh, W. (1997). *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia.

Salim, & H.S. (2010). *Pekembangan Teori dalam ilmu hukum*. Rajawali Pers. Sembiring, J., & Joses. (2010). *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Visi Media.

- Sudarto. (1991). *Hukum Pidana 1 A - 1B*. Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman.
- Sumarjono, & S.W, M. (1982). *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. Andi Offset.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika.
- Tobing, L., & G.H.S. (1980). *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga. Tongat. (2006). *Hukum Pidana Materil*. UMM Press.