

# **Kewajiban Pembacaan Akta di Hadapan Para Pihak dan Saksi Instrumentair Berdasarkan Teori Kausalitas**

## **(Studi Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel)**

**Varian Ikhsan Muhammad**

<sup>1</sup> *Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret*

*Email korespondensi: varianikhsan@student.uns.ac.id*

---

**Abstrak :** Tulisan ini menganalisis keterkaitan antara kelalaian formil dalam pembuatan akta notaris khususnya tidak dilakukannya pembacaan akta serta tidak dihadirkannya saksi instrumentair dengan timbulnya tindak pidana yang merugikan hak seseorang. Studi ini berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, di mana akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) dibuat tanpa memenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta yang cacat formil tersebut kemudian digunakan Terdakwa untuk menguasai hak atas tanah milik orang lain dan menjadi dasar terjadinya tindak pidana penggelapan sebagaimana dibuktikan dalam persidangan. Dengan pendekatan yuridis normatif dan analisis teori kausalitas, tulisan ini menunjukkan bahwa kelalaian dalam prosedur kenotariatan tidak hanya mendegradasi kekuatan pembuktian akta dari yang sebelumnya otentik menjadi hanya menjadi perjanjian di bawah tangan, namun juga memiliki implikasi langsung terhadap pembuktian pidana, serta menegaskan pentingnya peran saksi instrumentair sebagai mekanisme kontrol formal untuk mencegah penyalahgunaan akta sebagai *instrumentum delicti*.

**Kata kunci:** Akta otentik; Kausalitas; Pembacaan Akta; Penggelapan; Putusan Pengadilan; Saksi Instrumentair

---

**Abstract :** This paper analyzes the relationship between formal negligence in the drafting of notarial deeds particularly the failure to read out the deed and the absence of instrumentair witnesses and the emergence of criminal acts that infringe upon an individual's rights. The study focuses on the South Jakarta District Court Decision Number 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, in which the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) and the Deed of Sale and Purchase (AJB) were executed without complying with Article 16 paragraph (1) letter m of the Notary Office Act. These formally defective deeds were subsequently used by the Defendant to unlawfully gain control over another person's land rights and served as the basis for a proven criminal act of embezzlement. Employing a normative juridical approach and an analysis based on the theory of causality, this paper demonstrates that negligence in notarial procedures not only degrades the evidentiary strength of the deed—from an authentic deed to one deemed merely a private agreement but also has direct implications for criminal proof. The findings reaffirm the essential role of instrumentair witnesses as a formal control mechanism to prevent the misuse of deeds as an *instrumentum delicti*.

**Keywords:** Authentic Deed; Causality; Court Decision; Embezzlement; Instrumentair Witness; Reading of Deed;

## **1. Pendahuluan**

Menurut Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya akan disebut sebagai Undang-Undang tentang Jabatan Notaris) notaris merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan kewajiban untuk membantu masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu dalam pembuatan akta otentik. Pengertian dari akta otentik, dijelaskan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1868, yakni akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang serta akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Ketentuan mengenai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata tersebut sifatnya adalah kumulatif, artinya untuk akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, ia harus dibuat sesuai dengan panduan yang telah diberikan oleh Undang-Undang yang berkaitan dengan pembuatan akta otentik serta dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Apabila akta tidak memenuhi kedua syarat tersebut, maka akta tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan (Irma Devita Purnamasari, 2025). Selain dijelaskan di dalam KUHPerdata, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7, juga memberikan penjelasan mengenai akta otentik yakni akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Akta yang telah terkualifikasi sebagai akta otentik, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal 1870 KUHPerdata, memberikan penjelasan mengenai kekuatan pembuktian yang sempurna, bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Artinya, bahwa akta otentik berperan sebagai alat bukti yang kredibel dan berintegritas untuk membuktikan bahwa seluruh kejadian dan pernyataan yang terekam di dalam akta otentik adalah

benar terjadi, dan sah untuk digunakan sebagai alat pembuktian apabila terjadi sengketa di antara para pihak, sepanjang tidak ditemukan fakta atau hal-hal sebaliknya yang dapat membantalkan status akta menjadi akta otentik dan terdegradasi kekuatan pembuktianya, menjadi hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan. (M. Holidi, 2023 : 40-41)

Berkaitan dengan Akta Otentik, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, mengatur bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Proses pembacaan kembali akta kehadapan para penghadap dan minimal 2 orang saksi, mengandung esensi untuk memberikan kesempatan bagi para penghadap untuk kembali memperhatikan dan mengoreksi apakah yang mereka kehendaki telah terakomodir dengan baik di dalam akta dan para penghadap memiliki pemahaman yang sama terhadap apa yang tersebut di dalam akta. Selanjutnya, ketentuan tersebut juga mengandung esensi bahwa keterlibatan 2 orang Saksi dalam proses pembuatan akta dari awal hingga akhir proses pembuatan akta menjadi penting, karena saksi dari awal pertemuan antara para penghadap dan pihak notaris, berperan untuk membantu memastikan bahwa seluruh syarat-syarat formal yang diperlukan untuk suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta otentik telah terpenuhi. (Mulyoto, 2024: 19-20)

Saksi Instrumentair (*instrumentaire getuigen*) secara esensi, merupakan para saksi yang berdasarkan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris wajib untuk dihadirkan oleh seorang notaris, untuk turut ikut serta dalam proses pembuatan akta, dari mulai awal pertemuan antara para penghadap dengan Notaris, yang berfungsi untuk ikut membantu memastikan telah terpenuhinya syarat-syarat formal suatu akta sesuai dengan Undang-undang tentang Jabatan Notaris, agar kepentingan para penghadap dapat dituangkan ke dalam akta, yang para Saksi Instrumentair memberikan kesaksian tentang telah terpenuhinya formalitas-formalitas di dalam akta tersebut melalui pembubuhan tanda tangan mereka di bagian akhir akta notaris. (Tirta Arista Kumara & M. Saleh, 2022 : 832)

Peran dan tanggung jawab Saksi Instrumentair yang demikian, menjadikannya sebagai subjek hukum yang tidak terpisahkan dari setiap akta yang dibuat oleh seorang notaris, dan juga sebagai unsur yang bertanggung jawab untuk menjaga otentisitas dari sebuah akta. (M. Resky Dirgandara et.al, 2023 : 34)

Permasalahan yang hadir terhadap kewajiban bagi notaris untuk membacakan kembali akta di hadapan para pihak dan 2 orang Saksi Instrumentair, terdapat pada implementasinya, yang sering kali dilewatkan prosesnya. Undang-Undang tentang Jabatan Notaris sejatinya telah mengatur ketentuan yang melengkapi kewajiban pembacaan akta di hadapan para penghadap dan 2 orang Saksi Instrumentair, yakni pada Pasal 16 ayat (9) yang mengatur, bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang tentang Jabatan Notaris pun menambahkan, bahwa apabila terdapat notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l, dapat dikenai sanksi berupa : a. peringatan tertulis, b. pemberhentian sementara, c. pemberhentian dengan hormat, dan d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas, menegaskan bahwa kehadiran Saksi Instrumentair dalam proses pembuatan akta serta pembacaan kembali akta yang dihadiri oleh 2 orang Saksi Instrumentair adalah sebuah keharusan, yang apabila dilewatkan dapat menggugurkan status otentik dari sebuah akta. Namun, meskipun sudah diatur sedemikian rupa di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, dalam praktiknya di lapangan, ditemukan kasus yang menunjukkan bahwa Saksi Instrumentair tidak dilibatkan dalam proses pembuatan akta, bahkan sampai di akhir proses yakni pembacaan kembali akta oleh notaris kepada penghadap dan 2 orang Saksi Instrumentair, yang menyebabkan terbukanya celah untuk terjadinya tindak pidana yang dapat menghilangkan dan mencederai hak seseorang.

Kasus tersebut terekam di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel. Perkara ini berawal dari tindakan Djoko Soetrisno, yang secara sadar dan sengaja melakukan tindakan melawan hukum, yakni dengan

mengalihkan hak atas sebidang tanah milik alm. Sugeng Widodo beserta para ahli warisnya, yang berlokasi di Jalan Taman Patra, Setiabudi, Jakarta Selatan, tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dari para pihak pemilik sebidang tanah tersebut. Untuk melancarkan perbuatannya, Terdakwa memanfaatkan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB), yang seolah-olah dibuat dengan kehadiran serta persetujuan para ahli waris, padahal faktanya para pihak tersebut tidak pernah hadir dan tidak menandatangani akta di hadapan notaris/PPAT yang bersangkutan.

Tidak hanya proses pembuatan yang tidak melibatkan para pihak dan Saksi Instrumentair, Ketika draf akta PPJB dan AJB telah selesai dibuat, draf akta tersebut tidak pernah kembali dibacakan di hadapan para pihak yang memiliki hak atas sebidang tanah milik alm. Sugeng Widodo beserta para ahli warisnya, yakni: 1. Syafei Sidik, 2. M. Tonny Matali, 3. Matali, 4. Chaerudin, 5. Agustini, dan 6. Siti Hara maupun para saksi instrumentair yakni Lucyana Fransisca dan Atit Susetia sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Saudari Lucyana Fransisca dan Atit Susetia selaku Saksi Instrumentair, hanya diminta untuk langsung menandatangani akta tanpa pernah terlibat dalam proses pembuatan dan tanpa memiliki kesempatan untuk mengetahui isi dari akta tersebut. Kondisi ini menciptakan celah hukum yang kemudian dimanfaatkan oleh Terdakwa untuk menguasai sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan memperlakukannya seolah-olah miliknya sendiri. Dengan berbekal akta yang tidak sah tersebut, Terdakwa melakukan pengalihan hak serta menjaminkan tanah kepada pihak ketiga, sehingga ahli waris pemilik tanah kehilangan hak atas harta peninggalan mereka.

Fakta-fakta tersebut terungkap di persidangan, dimana di dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan Terdakwa secara nyata telah memenuhi unsur penggelapan, sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal 372 KUHP tentang penggelapan sendiri memiliki tiga unsur, yakni : 1. Unsur Barang Siapa; 2. Dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya

atau sebagian adalah kepunyaan orang lain; dan 3. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Bawa unsur barang siapa telah terpenuhi, karena tuntutan memang benar ditujukan kepada terdakwa atas nama Dewandra Pura Jaya. Berkaitan dengan unsur kedua, juga telah terpenuhi berdasarkan perbuatan terdakwa dalam menandatangani Akta PPJB No 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan menandatangani Akta JB No. 95/2014 tertanggal 25 Agustus 2014 yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, serta perbuatan Terdakwa yang menjadikan sertifikat hak milik atas tanah No. 398/Setiabudi yang telah beralih pemilik menjadi atas nama Terdakwa DEWANDRA PURA JAYA oleh Terdakwa dijadikan sebagai jaminan hutang Terdakwa di Bank UOB, yang terhadap seluruh perbuatan di atas tidak dikehendaki dan diketahui oleh pemegang hak milik atas tanah sertifikat 398/Setiabudi yaitu: 1. Safei Sidik, 2. Tonny, 3. Matali, 4. Chaerudin, 5. Agustini, 6. Siti Hara; sehingga perbuatan Terdakwa dinilai merupakan bentuk kesengajaan Terdakwa untuk memiliki dan berbuat selayaknya seorang pemilik barang. Unsur ketiga dalam pasal ini juga telah terpenuhi, berkaitan dengan perjanjian yang dilakukan oleh Terdakwa dengan Hayat Subaru, merupakan perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, dan baru Terdakwa melakukan tindak pidananya setelah sertifikat hak milik atas tanah No. 398/Setiabudi telah secara sah berada dalam penguasaan terdakwa.

Kasus ini menunjukkan bahwa pengabaian terhadap kewajiban untuk membacakan akta otentik di hadapan para pihak dan saksi instrumentair, bukan hanya berakibat gugurnya status otentik dari sebuah akta, melainkan dapat menjadi faktor kausal yang dapat menjembatani terjadinya tindak pidana. Tidak dilibatkannya saksi dan tidak dibacakannya isi akta kepada para penghadap menyebabkan akta kehilangan esensinya sebagai alat pembuktian yang sempurna. Akibatnya, akta otentik yang seharusnya berfungsi sebagai alat perlindungan hukum justru berubah menjadi alat yang digunakan untuk melegitimasi pengambilalihan hak milik secara melawan hukum.

Berdasarkan contoh kasus yang terekam di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut

tentang bagaimana penjabaran terhadap peran dan tanggung jawab dari Seorang Saksi Instrumentair dalam menjaga otentisitas sebuah akta sebagai sebuah landasan berpikir dan paradigma utama, yang kemudian dilanjutkan dengan penjabaran dari teori kausalitas dalam Hukum Pidana serta bagaimana aplikasinya untuk menganalisis Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, sehingga dapat sampai kepada sebuah kesimpulan tentang pentingnya keterlibatan Saksi Instrumentair untuk menjaga otentisitas sebuah akta guna mencegah terjadinya tindak pidana sebagaimana tergambar dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, dalam artikel yang berjudul : **Kewajiban Pembacaan Akta di Hadapan Para Pihak dan Saksi Instrumentair dalam Perspektif Kausalitas Pidana berdasarkan Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.**

## 2. Metode

Jenis Penelitian ini adalah penelitian Normatif atau yang dikenal dengan penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*). Penelitian ini bersifat Preskriptif dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang. Penelitian ini menggunakan dua sumber bahan hukum, yakni bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kedudukan akta otentik dan Saksi Instrumentair, serta bahan hukum sekunder baik berupa buku-buku yang ditulis oleh para ahli dan juga praktisi hukum serta hasil penelitian yang membahas mengenai kedudukan akta otentik dan Saksi Instrumentair (Baik yang dipublikasikan di dalam negeri maupun Internasional). Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduksi silogisme, yakni pengajuan premis mayor yang berupa suatu norma/ketentuan yang berlaku positif di masyarakat, lalu pengajuan premis minor yang merupakan fakta hukum yang sedang terjadi di tengah masyarakat, lalu dari kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan. (Peter Mahmud Marzuki, 2010 : 35 – 93)

### **3. Akta Otentik Sebagai Alat Pembuktian yang Sempurna Serta Peran Saksi Instrumentair dalam Menjaga Otentisitas Akta**

Sebagai dasar untuk meneliti kasus yang terekam di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, maka yang perlu untuk dipahami terlebih dahulu adalah mengenai akta otentik itu sendiri, serta bagaimana peran penting dari Saksi Instrumentair sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk menjaga otentisitas dari sebuah akta, sehingga fungsinya sebagai alat pembuktian yang sempurna dan mampu untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalamnya dapat terus terjaga.

#### **3.1. Menilai Otentisitas dari Sebuah Akta Notaris**

Otentisitas suatu akta pada dasarnya ditentukan oleh terpenuhinya prosedur pembuatan akta sebagaimana di gariskan dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Habib Adjie menegaskan bahwa undang-undang tersebut telah menyediakan pedoman lengkap bagi notaris ketika menerima para penghadap yang meminta dibuatkan akta. Pedoman ini sekaligus menjadi parameter untuk menilai apakah suatu akta dapat dinyatakan otentik. Dalam praktiknya, notaris harus mengenali identitas para penghadap, mendengar serta memahami kehendak mereka melalui proses tanya jawab, memeriksa dokumen-dokumen pendukung, memberikan saran hukum dan menyusun kerangka akta, memenuhi teknik administratif yang diwajibkan, hingga menyerahkan salinan serta mengarsipkan minuta. Apabila seluruh tahapan ini dijalankan dengan prinsip kehati-hatian, maka akta yang dihasilkan dapat dinilai memenuhi karakter otentik.

(Habib Adjie, 2020 : 41-43)

Selain prosedur, otentisitas akta juga ditentukan oleh kepatuhan notaris terhadap ruang lingkup kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Ketentuan tersebut menetapkan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai berbagai perbuatan hukum yang diperintahkan undang-undang atau dikehendaki para pihak, menjamin kepastian tanggal akta, menyimpan minuta, serta mengeluarkan grosse dan salinan. Notaris juga diberikan kewenangan tambahan, antara lain mengesahkan tanda tangan,

membukukan surat di bawah tangan, menyalin dokumen, mengesahkan kesesuaian fotokopi dengan aslinya, memberikan penyuluhan hukum, membuat akta pertanahan, serta menyusun risalah lelang. Di luar itu, notaris hanya dapat menjalankan kewenangan lain sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Artinya, kewenangan ini tidak hanya berfungsi sebagai pedoman, tetapi juga sebagai batas agar notaris tidak bertindak sewenang-wenang atau memasuki ranah pejabat lain. Apabila notaris membuat akta di luar kewenangannya sehingga terjadi tumpang tindih dengan kewenangan pejabat publik lain, maka akta tersebut kehilangan sifat otentiknya serta tidak memiliki kekuatan mengikat.

Otentisitas akta juga harus dilihat dari substansi yang termuat di dalamnya. Penilaian ini berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata dan Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 1337 KUHPerdata melarang pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Konsekuensinya, apabila para penghadap meminta dibuatkan akta dengan tujuan yang melanggar norma-norma tersebut, notaris wajib menolak dan tidak boleh menuangkannya ke dalam akta. Sementara itu, Pasal 38 ayat (3) huruf c menegaskan bahwa isi akta harus mencerminkan kehendak para pihak. Dengan demikian, peran notaris adalah memberikan konsultasi dan memastikan bahwa kehendak tersebut diformulasikan dalam akta sesuai hukum, tanpa memasukkan ketentuan yang tidak dikehendaki para pihak, apalagi yang menguntungkan dirinya sendiri. Dalam kerangka ini, sebuah akta dapat dinilai otentik apabila substansinya memenuhi syarat legalitas materiil dan sepenuhnya mencerminkan kesepakatan para pihak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. (Hanaan dan Ichsan Anwary, 2025 : 5)

### **3.2 Peran dan Tanggung Jawab Saksi Instrumentair dalam Menjaga Otentisitas Akta**

Undang-Undang tentang Jabatan Notaris juga mengatur secara umum tugas dan tanggung jawab yang dimiliki oleh Saksi Instrumentair. Mulyoto dalam bukunya yang berjudul Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta (TPA 1), telah membuat rangkuman tentang bagaimana para Saksi Instrumentair bekerja dalam ranah praktik berdasarkan panduan dari Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Pertama, bahwa Saksi Instrumentair harus dilibatkan dalam proses pembuatan akta di hadapan notaris, mulai dari saat pertama kali para pihak menghadap kepada Notaris dalam tahap pembicaraan awal antara para pihak sebagai klien dengan Notaris sebagai seorang pejabat, untuk berkonsultasi dan menentukan perihal apa yang akan dituangkan ke dalam substansi akta. Pada saat proses pembuatan akta, Saksi Instrumentair membantu notaris untuk meneliti berkas/dokumen identitas yang dibawa oleh klien, yang akan digunakan sebagai dasar dalam pembuatan akta. Ketika Notaris membacakan kembali akta di hadapan klien sesuai dengan amanat dari Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, dua Saksi Instrumentair tersebut harus hadir untuk mendengarkan ketika minuta akta dibacakan oleh notaris sekaligus turut untuk menandatangani Minuta Akta Notaris tersebut. Saksi Instrumentair juga berperan untuk mengedit atau mengetik ulang, mencetak salinan akta, menjahit dan menyerahkan salinan akta tersebut kepada para penghadap setelah mendapatkan izin dari notaris. (Mulyoto, 2024 : 19-20).

## **4. Teori Kausalitas dalam Hukum Pidana**

Setelah mengetahui mengenai hal-hal yang dapat mendukung untuk suatu akta yang dibuat oleh notaris dapat bersifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, serta mengetahui bahwa keterlibatan Saksi Instrumentar dalam proses pembuatan akta adalah sebagai salah satu upaya untuk menjaga otentisitas dari akta tersebut, maka kita telah memiliki fundamental untuk membahas mengenai kasus yang terdapat di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel. Selanjutnya adalah, kita perlu untuk memahami

mengenai teori kausalitas dalam hukum pidana. Secara umum, Teori Kausalitas berfokus untuk memberikan panduan dalam menentukan, perbuatan-perbuatan seperti apa yang dalam satu rangkaian kejadian, dapat dinilai sebagai perbuatan yang merupakan sebab utama dari terjadinya perbuatan yang melanggar hukum, yang akibatnya memberikan kerugian dan mencederai hak orang lain. (Lukas Putra Eugara, *et.al*, 2024: 499)

Barda Nawawi Arief mengatakan, terdapat dua sisi ajaran kausalitas, yaitu ajaran kausalitas yang subjektif dan ajaran kausalitas yang objektif. Ajaran kausalitas subjektif, menitikberatkan pada subjek/seseorang dalam rangkaian perbuatan, yakni menelaah bagaimana hubungan kausal antara orang yang melakukan perbuatan dengan perbuatan yang dinilai sebagai sebab utama dari terjadinya sebuah pelanggaran hukum. Sedangkan untuk ajaran kausalitas objektif, menitikberatkan pada perbuatan yang dilakukan oleh seseorang tersebut, yakni bagaimana hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dan akibat dari perbuatan itu. (Mahrus Ali, 2022 : 545).

Teori Kausalitas dalam penelitian ini, berfungsi untuk memberikan panduan untuk sampai kepada kesimpulan bahwa, pengabaian terhadap ketentuan untuk melibatkan Saksi Instrumentair dalam proses pembuatan akta, dampaknya bisa lebih fatal daripada hanya menjadikan sebuah akta yang sebelumnya otentik menjadi hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan, melainkan dapat membuka potensi untuk terjadinya tindakan pidana yang dapat melanggar dan merugikan hak seseorang. Berikut adalah penjelasan dari Teori Kausalitas dalam Hukum Pidana

#### **4.1 Teori *Conditio Sine Quanon* (Syarat mutlak) atau Teori Equivalensi**

Teori syarat mutlak ini, diprakarsai oleh Von Buri. Von Buri menyampaikan, bahwa untuk menemukan sebuah penyebab/kausa dari dilakukannya tindakan pidana, maka segala sesuatu yang masih berkaitan dalam suatu persitiwa dan turut serta menyebabkan suatu akibat, yang daripada tindakan tersebut tidak dapat dihilangkan dari keseluruhan rangkaian kejadian, perlu dikategorikan sebagai penyebab dari terjadinya tindakan pidana

dan kesemuanya perlu untuk dinilai sama dan sederajad. (Mawaddaturrokhmah, 2020 : 20). Berdasarkan premis tersebut, maka teori syarat mutlak ini menghilangkan diferensiasi antara sesuatu yang disebut sebagai syarat terjadinya tindakan pidana, dan penyebab dari terjadinya tindakan pidana. Selama keduanya memiliki keterkaitan dengan terjadinya tindakan pidana yang terjadi (penelurusan kembali dari setiap tindakan tidak memiliki batas waktu), maka semuanya bernilai sama yakni sebagai suatu sebab/kausa. Teori syarat mutlak oleh Von Buri ini, berimplikasi pada adanya potensi perluasan tanggung jawab pidana, dalam artian memungkinkan untuk semakin banyak pihak yang dapat terlibat dan disangkakan sebagai pihak yang berbuat atau mendukung terjadinya perbuatan pidana. (Afdhal Ananda Tomakati, 2023 : 52)

#### **4.2 Teori *Causa Proxima* disebut juga Teori Individualisasi**

*Causa Proxima* atau Teori Individualisasi, merupakan pendekatan untuk mencari sebuah kausalitas dengan metode yang lebih sederhana dibandingkan dengan Teori Syarat Mutlak. Teori ini, menjelaskan bahwa hanya perbuatan yang paling penting dan yang paling dekat dalam suatu rangkaian kejadianlah, yang patut untuk dinilai sebagai sebab utama dari terjadinya suatu tindak pidana, sehingga *causa proxima* dapat diartikan sebagai sebuah penyebab secara langsung. (Hadi & Juan, 2024 : 7) Tercetusnya teori ini, adalah berdasarkan pendapat yang disampaikan oleh Menurut G. E. Mulder, yakni “antara sebab dan akibat tidak boleh terlalu berjauhan”. (Afdhal Ananda Tomakati, 2023 : 52)

Selain disebut sebagai penyebab langsung, *causa proxima* juga disebut sebagai teori yang mengindividualisir, karena teori ini mencoba untuk memilih satu dari sekian rangkaian kejadian-kejadian yang terjadi, untuk menentukan tindakan yang paling berpotensi secara langsung untuk menyebabkan terjadinya tindakan pidana yang pada akhirnya memberikan kerugian atau mencederai hak yang dimiliki oleh orang lain. (Adriannisa Rakhadennis, 2025 : 11585)

#### **4.3 Teori Relevansi**

Teori relevansi, merupakan teori yang mencoba untuk menentukan kausalitas dari terjadinya sebuah tindakan pidana, dengan berdasarkan pada interpretasi terhadap rumusan delik yang telah diatur di dalam Undang-Undang yang bersangkutan. (Selly Erisha & Gelar Ali Ahmad, 2022 : 479) Jadi jika pada teori syarat mutlak dan teori individualisasi, yang menjadi pertanyaan utama adalah: apakah satu kejadian atau keseluruhan dari rangkaian kejadian adalah penyebab utama dari terjadinya sebuah tindakan pidana? Maka pada teori relevansi, pertanyaan utamanya adalah : pada waktu proses perumusan ketentuan mengenai sebuah delik di dalam undang-undang, kelakuan/tindakan seperti apa yang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang dapat menimbulkan akibat yang dilarang?

Teori relevansi disini mencoba untuk menghadirkan prinsip legalitas dalam penegakan hukum pidana, yakni memastikan bahwa sesuatu dapat dikatakan telah melanggar/bertentangan dengan hukum, apabila terdapat norma/hukum yang mengatur sedemikian rupa. Terhadap konteks kausalitas.

Teori relevansi memastikan bahwa untuk menentukan kejadian apa yang dapat dinilai sebagai kejadian yang menjadi penyebab utama dari terjadinya sebuah tindakan pidana, perlu merujuk kepada interpretasi dari sebuah rumusan delik pidana, yakni bagaimana maksud dari si pembuat undang-undang ketika merumuskan delik tersebut, serta kejadian-kejadian apa saja yang dibayangkan oleh si pembuat undang-undang ketika merumuskan delik, yang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang memenuhi unsur delik yang dimaksud. (Finsensius Samara, et.al, 2024 : 151)

### **5 Analisis Putusan PN Jakarta Selatan No.762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel Berdasarkan Perspektif Teori Kausalitas Hukum Pidana**

Kembali kepada Premis utama dalam penelitian ini, bahwa dalam praktik di dunia kenotariatan, ketentuan perihal kewajiban untuk membacakan kembali isi akta kehadapan para Pihak dan dua Saksi Instrumentair, serta kewajiban untuk melibatkan Saksi Instrumentair dalam keseluruhan proses pembuatan akta, masih

terdapat permasalahan dalam upaya untuk mematuhi ketentuan tersebut secara baik. Kasus yang terekam di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, menjadi sebuah referensi yang menarik untuk diteliti, untuk menjawab sebuah pertanyaan yakni, apakah dengan tidak dilibatkannya Saksi Instrumentair dalam proses pembuatan akta, hanya berakibat pada terdegradasinya status akta otentik menjadi akta dibawah tangan? Atau berdampak lebih besar yakni dapat membuka potensi untuk hilang dan tercederainya hak seseorang akibat proses pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan hal tersebut, berikut adalah rangkaian analisis untuk menjawab permasalahan mengenai pentingnya keterlibatan Saksi Instrumentair, dalam proses pembuatan akta notaris :

### **5.3 Pertimbangan – Pertimbangan Majelis Hakim di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel**

Terhadap Terdakwa Dewandra Purajaya alias I Dewa Putra Jaya, Jaksa Penuntut Umum (JPU) memberikan dakwaan secara alternatif, yakni dengan empat lapis dakwaan. Dakwaan pertama dari Jaksa Penuntut Umum, yakni Terdakwa didakwa melakukan tindak pidana yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 266 ayat (1) KUHP. Dakwaan kedua dari Jaksa Penuntut Umum, yakni Terdakwa didakwa melakukan tindak pidana yaitu membuat surat palsu atau memalsukan surat sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP. Dakwaan ketiga dari Jaksa Penuntut Umum, yakni Terdakwa didakwa melakukan tindak pidana penipuan yang terhadap perbuatan tersebut, diatur dan diancam pidana sesuai dengan Pasal 378 KUHP. Dakwaan keempat dan juga yang merupakan dakwaan alternatif terakhir dari Jaksa Penuntut Umum, yakni Terdakwa didakwa melakukan tindak pidana yaitu penggelapan dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya

bukan karena kejahatan”, yang terhadap perbuatan tersebut, diatur dan diancam pidana sesuai dengan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan.

Terhadap seluruh dakwaan yang dilayangkan oleh Jaksa Penuntut Umum kepada Terdakwa, majelis hakim telah memberikan pertimbangan-pertimbangannya. Terhadap dakwaan bahwa Terdakwa melakukan tindakan yang sesuai dengan kualifikasi dari Pasal 266 ayat (1) KUHP tentang memasukkan keterangan palsu, majelis hakim memberikan pertimbangan, bahwa karena Emilia Ratnasari Dewi , S.H., Sp. N, selaku Notaris yang dilalikan telah disuruh oleh Terdakwa untuk membuat Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 yang keterangannya tidak benar, tidak pernah dihadirkan di persidangan, maka pihak sebenarnya yang melakukan pemalsuan tidak pernah terbukti dan diketahui. Selain itu, karena pihak Notaris tersebut tidak pernah dihadirkan, maka tidak pernah terungkap juga fakta perihal bagaimana pihak Terdakwa menyuruh Emilia Ratna Sari, S.H., Sp. N. untuk melakukan pemalsuan. Sehingga, majelis hakim menilai bahwa unsur dakwaan mengenai pemalsuan tersebut tidak terpenuhi.

Terhadap dakwaan kedua bahwa Terdakwa telah melanggar ketentuan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, majelis hakim mempertimbangkan hal yang serupa dengan pertimbangan yang pertama. Bahwa PPAT Ukon Krisnajaya , S.H., SpN., selaku pihak yang didalilkan telah membuat AJB yang dalam proses pembuatannya, tidak menghadirkan para pihak yang menjadi pemilik asli dari sebidang tanah yang menjadi objek sengketa serta tidak pernah terjadi adanya penandatanganan secara resmi dari para pihak terhadap AJB tersebut, namun karena selama proses persidangan saudara PPAT Ukon Krisnajaya tidak pernah dihadirkan, maka majelis hakim menilai terputus rangkaian pembuktian tentang terjadinya pembuatan surat palsu atau memalsukan surat sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum dalam dakwaan kedua.

Terhadap dakwaan ketiga, bahwa Terdakwa telah melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP tentang tindak pidana penipuan, majelis hakim mempertimbangkan adanya fakta hukum, bahwa unsur penipuan dalam keseluruhan rangkaian kasus tidak pernah terbukti. Bahwa diserahkannya sertifikat hak milik atas tanah 398/Setiabudi oleh saksi HAYAT SUBARU kepada Terdakwa, bermula dari adanya keinginan saksi HAYAT SUBARU untuk mencari hutang dengan jaminan sertifikat, bukan timbul dari niat Terdakwa sejak awal. Berdasarkan fakta hukum ini, maka tidak pernah terbukti dan terpenuhi unsur penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa.

Terhadap dakwaan keempat yang juga merupakan dakwaan alternatif terakhir, bahwa Terdakwa telah memenuhi unsur di dalam Pasal 372 KUHP tentang penggelapan, majelis memberikan pertimbangan, dimulai dengan menyelaraskan unsur-unsur yang terdapat di dalam ketentuan pasal dengan fakta hukum yang terjadi di lapangan. Pasal 372 KUHP, mengandung setidaknya 3 unsur, yakni barang siapa, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, dan unsur Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Berkaitan dengan unsur barang siapa, selama jalannya proses persidangan para saksi dan Terdakwa sendiri membenarkan bahwa Terdakwa Dewandra Pura Jaya alias I Dewa Pura Jaya yang diajukan dalam persidangan perkara *a quo* adalah benar Terdakwa yang dimaksud dalam surat dakwaan Penuntut Umum sebagai orang yang diduga telah melakukan tindak pidana dalam perkara *a quo*. Hal tersebut kemudian menumbuhkan keyakinan pada majelis hakim bahwa tidak ada kesalahan pada orang yang dimaksud sebagai Terdakwa yang diajukan di dalam tuntutan, sehingga unsur barang siapa di dalam Pasal 372 KUHP telah terpenuhi. Berkaitan dengan Unsur kedua, majelis hakim menilai karena selama proses persidangan, ditemukan fakta hukum bahwa Terdakwa tanpa persetujuan serta sepengetahuan dari para pemegang hak milik asli atas tanah sertifikat 398/Setiabudi yaitu: 1. Safei Sidik, 2. Tonny, 3. Matali, 4. Chaerudin, 5. Agustini, 6. Siti Hara, telah melakukan proses

penjualan tanah dan menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan utang di Bank UOB untuk kepentingan Terdakwa, yang padahal para pemegang hak milik atas tanah tersebut memberikan perijinan kepada saksi HAYAT SUBARU untuk meminjam sertifikat tanah dengan ketentuan hanya untuk dijadikan jaminan hutang saksi HAYAT SUBARU, bukan untuk dijual atau untuk kepentingan lainnya, maka unsur kesengajaan melawan hukum untuk memiliki barang yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain telah terpenuhi. Berkaitan dengan unsur ketiga, hal yang perlu untuk digaris bawahi adalah, bahwa hanya ketika objek sengketa telah berada di bawah penguasaan Terdakwa secara sah dan bukan karena kejahatan, lalu upaya untuk memiliki barang secara melawan hukum dilakukan setelah objek sengketa tersebut berada di bawah penguasaan Terdakwa secara sah, unsur ketiga dalam pasal 372 KUHP dapat terpenuhi. Selama proses persidangan, ditemukan fakta bahwa sebelum Terdakwa mencoba untuk melakukan penguasaan penuh terhadap obyek sengketa dengan menjadikan penguasaan atas sebidang tanah sebagai jaminan hutang terhadap bank UOB, dimana sebelum hal itu dilakukan telah terlebih dahulu adanya akad perjanjian sewa sertifikat tanah No. 398/Setiabudi antara Terdakwa dengan saksi HAYAT SUBARU tanggal 17 Oktober 2014, yang selanjutnya saksi HAYAT SUBARU menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah No. 398/Setiabudi atas nama pemegang hak 1. Safei Sidik, 2. Tonny, 3. Matali, 4. Chaerudin, 5. Agustini, 6. Siti Hara di show room mobil Dewata 99 di daerah Cirendeу kepada Terdakwa. Berkaitan dengan hal tersebut, unsur ketiga dalam Pasal 372 KUHP telah terpenuhi, begitu juga keseluruhan unsur di dalam pasal tersebut telah terpenuhi juga. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa benar Terdakwa telah terbukti melakukan tindak penggelapan.

#### **5.4 Keputusan Majelis Hakim**

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa Terdakwa Dewandra Pura Jaya terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana didakwakan

dalam dakwaan alternatif keempat. Atas terbuktiunya unsur-unsur delik tersebut, hakim menjatuhkan pidana penjara selama tiga tahun enam bulan, dengan ketentuan bahwa masa penahanan yang telah dijalani terdakwa diperhitungkan sebagai bagian dari masa pidana, serta menetapkan bahwa terdakwa tetap berada dalam tahanan. Majelis juga memberikan penetapan terkait sejumlah barang bukti berupa dokumen pertanahan, akta-akta perjanjian dan jual beli, izin mendirikan bangunan, serta bukti kwitansi, yang seluruhnya dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk digunakan dalam penanganan perkara lain yang berkaitan dengan pihak-pihak lain, yaitu Emilia Ratnasari Dewi dan Ukon Krisnajaya. Selain itu, hakim membebankan kepada terdakwa kewajiban membayar biaya perkara dalam jumlah minimal sebagaimana diatur dalam hukum acara pidana.

## **5.5 Analisis Pertimbangan Majelis Hakim berdasarkan Teori Kausalitas**

### **5.5.1 Analisis Penolakan Majelis Hakim Terhadap Tuntutan JPU bahwa Terdakwa Telah Melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHP dan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP**

Berdasarkan penjabaran perihal pertimbangan-pertimbangan serta keputusan majelis hakim di atas, perlu untuk diuji dan dianalisis menggunakan teori kausalitas yang berlaku di dalam Hukum Pidana. Meskipun pada akhirnya Terdakwa tetap dinyatakan bersalah karena terbukti melakukan tindak pidana penggelapan, namun keputusan majelis hakim untuk tidak mempertimbangkan dakwaan dari Jaksa Penuntut Umum yang mendakwakan Pasal 266 ayat (1) KUHP tentang memasukkan keterangan palsu dan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, perlu untuk diteliti lebih lanjut, karena hal ini berkaitan dengan bagaimana praktik pembuatan akta otentik oleh pejabat umum yakni Notaris dan juga PPAT.

Permasalahan besar dalam kasus ini adalah, ditemukan adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Terdakwa, dimana Terdakwa mencoba untuk menguasai sebidang tanah milik alm. Sugeng

Widodo beserta para ahli warisnya, yang berlokasi di Jalan Taman Patra, Setiabudi, Jakarta Selatan, yang tercatat di dalam SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. Sidik Bin Siun, dengan cara membuat akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat tanpa melibatkan para pihak pemilik asli dari sebidang tanah tersebut, sehingga seluruh keterangan yang tersebut di dalam akta tersebut sudah barang tentu tidak benar, dimana seolah-olah Terdakwa telah membeli rumah berikut tanah milik Ahli Waris Almarhum M. Sidik Bin Siun secara sah.

Perbuatan ini didahului, dengan Terdakwa yang datang kehadapan Notaris Emilia Ratnasari Dewi, S.H., S. pN., untuk membuat akta PPJB dan Terdakwa yang datang kehadapan PPAT Ukon Krisnajaya, S.H., S.pN., untuk membuat akta AJB, yang pada akhirnya, baik PPJB dan AJB dibuat dengan tidak memenuhi seluruh prosedur yang telah diatur di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Kesimpulan ini di dapat dari fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan, yakni pertama, proses pembuatan akta dan penandatangan akta baik PPJB maupun AJB, tidak pernah dihadiri secara langsung oleh pihak pemilik asli dari sebidang tanah tersebut yakni 6 (enam) orang Ahli Waris dari Almarhum M. SIDIK Bin SIUN. Kedua, bahwa baik dari pihak Notaris dan juga PPAT setelah selesai membuat akta yang tidak dihadiri dan tidak ditandatangani secara langsung oleh para pihak, tidak pernah kembali membacakan isi dari Akta PPJB dan AJB dihadapan para pihak serta para Saksi Instrumentair, yang kemudian para Saksi Instrumentair juga diarahkan untuk menandatangani akta-akta tersebut, meskipun tidak hadiri secara langsung oleh para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, maka dapat dikatakan bahwa baik akta PPJB dan AJB disini telah terdegradasi kekuatan pembuktianya dari yang semula otentik, berubah menjadi,

hanya memiliki kekuatan sebagai perjanjian di bawah tangan. Namun, terdegradasinya kekuatan pembuktian dari akta tersebut bukanlah satu-satunya akibat yang hadir dalam kasus ini, melainkan proses pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris disini, menjadi rangkaian penyebab dari Terdakwa yang berusaha untuk menguasai sebidang tanah dengan cara yang non-prosedural dan dapat memenuhi unsur perbuatan pidana. Ketika para pihak tidak dihadirkan secara langsung serta akta tidak dibacakan kembali dihadapan para pihak dan juga Saksi Instrumentair, maka kelalaian tersebut menghilangkan mekanisme kontrol formal yang menjadi dasar keotentikan akta.

Bahwa kemudian ketika Notaris Emilia Ratnasari Dewi, S.H., S.pN., dan pihak PPAT Ukon Krisnajaya, S.H., S.pN tidak dihadirkan dalam proses persidangan, tidak bisa semata-mata menggugurkan dakwaan dari Jaksa Penuntut Umum mengenai adanya indikasi tindakan memasukan keterangan palsu dan tindakan pemalsuan surat oleh Terdakwa, dan juga seharusnya tidak mengaburkan proses perumusan pertimbangan yang seyogyanya dilakukan oleh majelis hakim secara mendalam. Tidak hadirnya pihak-pihak tersebut memutus rantai pembuktian dari unsur pidana yang terkandung di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tentang memasukkan keterangan palsu dan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, yang padahal akta yang dibuat dengan tidak sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris tersebut, secara kausal berkontribusi terhadap terjadinya tindak pidana yang dilakukan oleh terdakwa.

#### **5.5.2 Aplikasi Penggunaan Teori Kausalitas**

Teori Kausalitas hukum pidana disini menjadi paradigma dasar untuk menghasilkan sebuah kesimpulan, bahwa akta yang dibuat dengan tidak mengikuti ketentuan di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris,

tidak hanya menjadikan akta tersebut terdegradasi kekuatan pembuktianya yang semula otentik menjadi hanya seperti perjanjian di bawah tangan, namun juga berkontribusi untuk seseorang dapat melakukan tindakan pidana, seperti yang terekam di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel yakni Terdakwa yang mencoba untuk menguasai sebidang tanah, dengan menjadi akta PPJB dan AJB yang dibuat dengan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, sebagai landasan hukum sehingga seolah-olah Terdakwa berhak untuk melakukan tindakannya tersebut.

#### **5.5.2.1 Penerapan Teori Syarat Mutlak**

Meskipun di dalam putusan Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel majelis hakim memutuskan bahwa ketidakhadiran pihak notaris dan PPAT menyebabkan proses pembuktian terhadap unsur pidana memasukkan keterangan palsu dan pemalsuan surat tidak dapat dibuktikan, namun apabila dianalisis menggunakan teori syarat mutlak, bahwa notaris dan PPAT yang telah membuat akta AJB dan PPJB dengan tidak memenuhi ketentuan di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah dijabarkan di atas, yang daripada akta tersebut digunakan oleh Terdakwa untuk menguasai sebidang tanah secara melawan hukum dan demi keuntungan pribadi dari terdakwa, seharusnya perlu untuk dinilai sebagai rangkaian kejadian yang ikut berkontribusi untuk membantu pihak Terdakwa dalam melakukan tindak pidana.

Apabila Notaris dan PPAT sejak awal dalam kasus ini tidak mengakomodir kepentingan dari Terdakwa untuk membuat akta PPJB dan AJB yang tidak dihadiri oleh para pemilik asli dari sebidang tanah milik alm. Sugeng Widodo beserta para ahli warisnya, yang berlokasi di Jalan Taman Patra, Setiabudi, Jakarta Selatan, serta

apabila Notaris dan PPAT melibatkan Saksi Instrumentair dari mulai awal proses pembuatan akta sampai dengan tahap akhir yakni penandatanganan akta oleh para pihak termasuk pihak Saksi Instrumentair untuk ikut menjaga otentisitas dari akta, maka pihak Terdakwa tidak akan memiliki untuk melakukan penguasaan terhadap sebidang tanah tersebut secara melawan hukum dan merugikan para ahli waris selaku pemilik asli dari sebidang tanah tersebut di atas.

Sehingga, apabila teori syarat mutlak diaplikasikan oleh majelis hakim untuk menganalisis keseluruhan rangkaian kejadian, maka seharusnya tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum bahwa Terdakwa telah memenuhi unsur pidana yang terkandung di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tentang memasukkan keterangan palsu dan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, dapat lebih dipertimbangkan oleh majelis hakim dengan baik, dan seharusnya proses persidangan dilanjutkan dengan upaya yang maksimal untuk menghadirkan pihak Notaris dan PPAT agar rangkaian pembuktian unsur pidana tidak terputus, sehingga dari analisis yang mendalam tersebut, dapat menjadi sebuah preseden bagi Notaris dan PPAT untuk tidak pernah kembali menerima permintaan untuk membuat akta dari siapapun para penghadap apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

#### 5.5.2.2 Penerapan Teori Individualisasi

Terhadap putusan ini, majelis hakim telah mengaplikasikan Teori Individualisasi untuk menganalisis dari keseluruhan rangkaian kejadian yang terungkap selama proses peradilan. Terhadap seluruh dakwaan alternatif yang dilayangkan oleh Jaksa Penuntut Umum, majelis hakim memilih untuk menjadikan kejadian yang paling dekat

dan yang paling penting sebagai penyebab utama dari tindakan pidana yang dilakukan oleh Terdakwa.

Ketika unsur memasukkan keterangan palsu dan pemalsuan surat tidak dapat dibuktikan karena pihak Notaris dan PPAT tidak hadir selama proses persidangan, serta unsur penipuan juga tidak terbukti selama proses persidangan, maka majelis hakim menilai bahwa tindakan yang paling berpotensi untuk dibuktikan dan berkontribusi paling besar untuk terjadinya tindakan pidana adalah, tindakan Terdakwa yang mencoba untuk menguasai sebidang tanah secara non-prosedural dan melawan hukum demi untuk kepentingan pribadi dari Terdakwa, yang terhadap tindakan Terdakwa tersebut, majelis hakim akhirnya mengabulkan tuntutan alternatif terakhir dari Jaksa Penuntut Umum, bahwa Terdakwa telah dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan”, yang terhadap perbuatan tersebut, diatur dan diancam pidana sesuai dengan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan

#### **5.5.2.3 Penerapan Teori Relevansi**

Majelis Hakim dalam menentukan bahwa dari keseluruhan dakwaan alternatif yang diajukan oleh pihak Jaksa Penuntut Umum hanya dakwaan alternatif terakhir (Pasal 372 KUHP tentang Penggelapan) yang sesuai, dapat dibuktikan, dan menjadi alasan utama dari tindakan yang akhirnya memberikan kerugian pada para pihak asli pemilik sebidang tanah tersebut di atas, menggunakan Teori Relevansi sebagai dasar analisis. Hal ini dapat dilihat, dengan apa yang diuraikan di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel. Majelis hakim dalam memberikan pertimbangan terhadap tuntutan Pasal 372 KUHP, diawali dengan menjabarkan unsur-unsur yang terdapat di dalam pasal tersebut,

yakni unsur “Barang Siapa”, unsur “dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain,” dan juga unsur “yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahanatan”. Terhadap keseluruhan unsur tersebut, majelis hakim kemudian menjelaskan apakah terdapat keterkaitan dengan rangkaian kejadian dan fakta yang terungkap selama proses persidangan, sampai pada akhirnya majelis hakim menilai bahwa seluruh unsur yang terdapat di dalam Pasal 372 KUHP tersebut di atas telah terpenuhi oleh tindakan Terdakwa yang mencoba untuk menguasai sebidang tanah dengan cara non-prosedural dan melawan hukum.

Berdasarkan metode yang digunakan oleh majelis hakim dalam menemukan korelasi antara unsur di dalam pasal dengan apa yang dilakukan oleh Terdakwa, menjadi representasi dari pengaplikasian Teori Relevansi dalam menemukan kausalitas dari rentetan kejadian-kejadian yang terjadi. Majelis hakim menjelaskan apa yang dimaksud dari Pasal 372 KUHP tentang penggelapan dan bagaimana konteks yang terkandung di dalamnya, sebagai sebuah landasan untuk mengabulkan tuntutan yang dilayangkan oleh Jaksa Penuntut Umum.

Apabila ditelaah kembali di dalam bagian-bagian pertimbangan hakim, majelis hakim tidak hanya terhadap Pasal 372 saja yang terlebih dahulu dibedah perihal pemaknaan dan konteks yang terkandung di dalam pasal, namun juga terhadap seluruh tuntutan pasal yang dilayangkan oleh Jaksa Penuntut Umum. Sebagai contoh, untuk menemukan korelasi terhadap tuntutan bahwa Terdakwa telah memenuhi unsur pidana yang terkandung di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tentang memasukkan keterangan palsu dan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, majelis hakim mengutip pendapat dari ahli notariat yakni

ZULKIFLI HARAHAP, SH, yang menjabarkan bahwa dalam hal suatu Akta Jual Beli atas tanah tidak dilakukan oleh seorang PPAT maka Akta Jual Beli tersebut akan kehilangan otentisitasnya sehingga kekuatan pembuktian hanya sebagai akta di bawah tangan dan tidak dapat didaftarkan peralihan haknya (balik namanya), yang kemudian terhadap pendapat tersebut dijadikan sebuah landasan untuk menjelaskan konteks dari pasal di dalam KUHP perihal memasukkan keterangan palsu dan pemalsuan surat, yang meskipun pembuktian dari pasal tersebut terputus prosesnya karena tidak hadirnya Notaris dan PPAT selama proses persidangan, namun tidak menutup fakta bahwa Majelis Hakim juga telah mencoba untuk mengaplikasikan teori relevansi terhadap seluruh tuntutan yang dilayangkan oleh Jaksa Penuntut Umum.

#### **5.6 Analisis Peran Penting Kehadiran Para Penghadap dan Saksi Instrumentair dalam Proses Pembuatan Akta untuk Menjaga Otentisitas Sebuah Akta**

Meskipun di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel. Majelis hakim tidak mengabulkan tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum bahwa Terdakwa telah memenuhi unsur pidana yang terkandung di dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tentang memasukkan keterangan palsu dan Pasal 263 KUHP ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP tentang pemalsuan surat, namun fakta bahwa tindakan Terdakwa yang datang kehadapan Notaris dan PPAT untuk membuat akta PPJB dan AJB yang tidak sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, memberikan kontribusi kepada Terdakwa untuk kemudian menggunakan akta tersebut sebagai dasar untuk menguasai sebidang tanah secara melawan hukum dan non-prosedural demi mendapatkan keuntungan pribadi.

Ketidakhadiran dari para pihak pemilik dari sebidang tanah milik alm. Sugeng Widodo beserta para ahli warisnya, yang berlokasi di Jalan Taman Patra, Setiabudi, Jakarta Selatan dalam proses pembuatan akta PPJB dan AJB disini, dengan sendirinya telah menghilangkan kekuatan pembuktian akta

sebagai akta yang otentik. Kehadiran para pihak secara langsung dalam proses pembuatan akta menjadi penting, karena ia sebagai representasi bahwa setiap yang tertuang di dalam akta adalah yang sebenarnya dimaksud dan diinginkan oleh para pihak, dan diketahui oleh masing-masing pihak, Notaris, dan juga Saksi Instrumentair. Bahwa terhadap kasus ini, Terdakwa dengan tidak menghadirkan para pihak yang bersangkutan dalam proses pembuatan akta, telah dengan sendirinya menggugurkan kebenaran dari apa yang telah tertuang di dalam akta tersebut.

Hal serupa juga berlaku, dengan fakta yang terungkap selama proses persidangan, bahwa Saksi Instrumentair sama sekali tidak dilibatkan sepanjang proses pembuatan akta, baik dalam pembuatan akta PPJB maupun akta AJB, sedari awal ketika pihak Notaris dan PPAT berhadapan dengan Terdakwa sampai dengan proses penandatanganan oleh Saksi Instrumentair yang tanpa melalui proses pembacaan kembali akta kehadapan para pihak dan Saksi Instrumentair. Ketika Saksi Instrumentair sebagai unsur yang ikut berperan dalam menjaga otentisitas dari sebuah akta tidak dilibatkan dalam proses pembuatan akta, maka kesempatan untuk memastikan bahwa setiap unsur-unsur formal yang wajib untuk dipenuhi dalam sebuah akta dan keseluruhan prosesnya telah sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris juga ikut menjadi hilang, sehingga terbuka potensi untuk menjadikan akta yang seharusnya berperan untuk memastikan bahwa dalam suatu ikatan telah terpenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak serta sebagai alat bukti yang dapat menjadi rujukan apabila terjadi sebuah sengketa karena sifat kebenaran yang tertuang di dalam akta tersebut, namun menjadi sebuah akta yang memberikan legitimasi bagi seseorang untuk menguasai sebidang tanah secara melawan hukum dan menggunakan penguasaannya atas tanah tersebut hanya semata-mata untuk keuntungan pribadi.

Maka dalam praktek pembuatan akta oleh pejabat umum, terutama bagi seorang Notaris dan PPAT, perlu untuk menyadari bahwa mengikuti

seluruh ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris adalah sebuah kewajiban. Kasus yang terekam di dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel menjadi sebuah bukti, bahwa ketika proses pembuatan akta otentik tidak dihadiri secara langsung oleh pihak yang bersangkutan yakni para pihak dan Saksi Instrumentair, kemudian pada tahapan akhir pembuatan akta yakni penandatangan akta yang dimana pihak pemilik dari sebidang tanah milik alm. Sugeng Widodo beserta para ahli warisnya, yang berlokasi di Jalan Taman Patra, Setiabudi, Jakarta Selatan tidak hadir secara langsung dan Saksi Instrumentair yang diminta untuk menandatangani akta tersebut tanpa sebelumnya terlibat dalam proses pembuatan akta dan akta yang tidak dibacakan kembali kepada para pihak dan Saksi Instrumentair, tidak hanya menjadikan akta kehilangan kekuatan pembuktianya sebagai akta otentik, namun juga berpotensi untuk membantu seseorang dalam melakukan tindakan pidana, yang dalam kasus ini telah terbukti bahwa Terdakwa berupaya untuk melakukan tindakan penggelapan dengan modal memiliki akta PPJB dan AJB yang dibuat oleh Notaris dan PPAT.

## 6 Kesimpulan

Pertama, kelalaian notaris untuk membacakan akta dan menghadirkan saksi instrumentair merupakan pelanggaran serius terhadap ketentuan formil yang menjadi fondasi keotentikan akta sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris. Kelalaian ini tidak hanya menurunkan kedudukan akta menjadi akta di bawah tangan, tetapi juga menghilangkan mekanisme kontrol hukum yang berfungsi mencegah potensi tindak pidana.

Kedua, berdasarkan Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 762/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel, kelalaian formil tersebut terbukti memiliki hubungan kausal dengan terjadinya tindak pidana penggelapan. Ketidakotentikan akta menyebabkan dakwaan Pasal 266 KUHP mengenai keterangan palsu dalam akta otentik tidak dapat dibuktikan. Namun, akta cacat tersebut tetap dimanfaatkan Terdakwa untuk menguasai hak milik orang lain, sehingga unsur Pasal 372 KUHP terpenuhi secara sah dan meyakinkan.

Ketiga, analisis teori kausalitas menunjukkan bahwa kelalaian notaris berada pada rantai penyebab yang relevan dan berkontribusi pada terjadinya tindak pidana. Tanpa kelalaian formil tersebut, akta tidak dapat dijadikan dasar bagi Terdakwa untuk melakukan penguasaan yang melawan hukum.

Dengan demikian, prosedur pembacaan akta dan kehadiran saksi instrumentair memiliki fungsi preventif yang signifikan dalam hukum pidana. Kedua unsur ini tidak dapat dianggap sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan bagian integral dari upaya mencegah penyalahgunaan akta otentik sebagai alat kejahatan.

## Referensi

### JURNAL:

- Adriannisa, R., Toni, Rio, A. A. (2025). Pertanggungjawaban Pidana Pelaku Perundungan (Bullying) Verbal Menyebabkan Bunuh Diri Perspektif KUHP Nasional. *Journal of Innovative and Creativity*. Volume 5, Nomor 2. Halaman 11585. DOI : <https://doi.org/10.31004/joecy.v5i2.1307>
- Afdhal Ananda Tomakati. (2023). Konsepsi Teori Hukum Pidana Dalam Perkembangan Ilmu Hukum. *Jurnal Hukum Pidana & Kriminologi*. Volume 4, Nomor 1. Halaman 52. DOI : [10.51370/jhpk.v4i1.99](https://doi.org/10.51370/jhpk.v4i1.99)
- Finsensius, S., Kiselya, D. M. P., Yohannes, B.T., Excel, A. S., Jizrel, P. C. L., Mario, Y. P. (2024). Analisis Kasus Pidana yang Mempunyai Hubungan Kasualitas. *Jurnal Ilmiah Multidisipliner (JIM)*. Volume 8, Nomor 7. Halaman 151. DOI :
- Hadi, P., Juan, R. W. (2024). Kasus Kopi Sianida Pembunuhan oleh Jessica Wongso dikaji Menurut Prinsip Kausalitas. *CAUSA : Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*. Volume 2, Nomor 10. Halaman 7. DOI : [10.3783/causa.v1i1.571](https://doi.org/10.3783/causa.v1i1.571)
- Hanaan, Ichsan, A. (2025). Kekuatan Pembuktian Akta Otentik yang Mengalami Penurunan Status Menjadi Akta di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*. Volume 5, Nomor 1. Halaman 5. DOI : <https://doi.org/10.53697/iso.v5i1.2704>
- M. Holidi. (2023). Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta. *Jurnal Juridica*. Volume 4, Nomor 2. Halaman 40 – 41. DOI: <https://doi.org/10.46601/juridicaugr.v4i2.220>

- Mahrus Ali. (2022). Kritik Terhadap Pembuktian Hubungan Kausalitas Dalam Putusan Pengadilan Terkait Pasal 93 Undang-Undang Kekarantinaan Kesehatan. *JH Ius Quia Iustum*. Volume 29, Nomor 3. Halaman 545. DOI : [10.20885/iustum.vol29.iss3.art4](https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss3.art4)
- Mawaddaturrokhmah, Muhammad, M., Rini, A. (2020). Penerapan Teori Conditio Sine Qua Non Dalam Peristiwa Tumpahan Minyak di Teluk Balikpapan. *Jurnal Risalah Hukum*. Volume 16, Nomor 1. Halaman 20. DOI : <https://doi.org/10.30872/risalah.v16i1.147>
- Muhammad Resky Dirgananda, Suardi Suardi, Muh. Akbar Fhad Syahril, Aksah Kasim (2023). Kedudukan Saksi dalam Pembuatan Akta Notaris. *Jurnal Litigasi Amsir*. Volume 10, Nomor 4. Halaman 339. DOI: <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/261>
- Lukas Putra Eugara, Deassy, J. A. H., & Julianus, E. L. (2024). Penerapan Ajaran Kausalitas Pada Kecelakaan Lalu Lintas Yang mengakibatkan Kematian. *Tatohi* : *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 4, Nomor 6. Halaman 499. DOI : [10.47268/tatohi.v4i6.2456](https://doi.org/10.47268/tatohi.v4i6.2456)
- Selly, E., Gelar, A. A. (2022). Penerapan Ajaran Kausalitas Generalisir dalam Tindak Pidana Penganiayaan yang Mengakibatkan Luka Berat oleh Kepala Pengamanan Lapas (Studi Putusan Nomor 242/PID.B/2023/PN NNK). *Novum : Jurnal Hukum*. Volume 9, Nomor 2. Halaman 479. DOI : <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.63404>
- Tirta Arista Kumara, M. Saleh. (2022). Menilai Kedudukan Hukum Saksi Instrumentair Sebagai Saksi Akta Notaris di Pengadilan. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. Volume 6, Nomor 2. Halaman 832. DOI: [10.33474/hukeno.v6i2.14695](https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i2.14695)

#### BUKU :

- Habib Adjie. (2020). Q&A : Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Mulyoto. (2024). *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta TPA 1*. Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

**Internet :**

Irma Devita Purnamasari. (2025). "Akta Notaris Sebagai Akta Otentik".

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-sebagai-akta-otentik>

[1t550c0a7450a04/](https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/1t550c0a7450a04/) . Diakses pada 18 Mei 2025, Pukul 13.20 WIB.