

**Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap
Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017)**

Siska Widia Astuti, Pieter A. Latumeten, Aad Rusyad Nurdin

Abstrak

Tesis ini membahas tentang tanggung jawab Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) dimana Notaris dan PPAT menawarkan kepada pihak penjual untuk menitipkan sertifikat dengan iming-iming tipu muslihat atas dasar pembuatan Pengikatan Jual Beli yang belum dibayar lunas tetapi Hak Atas Bangunan tersebut sudah dialihkan oleh Notaris/PPAT dari pembeli ke penjual sehingga menyebabkan pihak penjual mengalami kerugian. Dalam hal ini apabila akta yang dibuat mengandung cacat hukum karena kesalahan dari Notaris dan PPAT maka harus mempertanggung jawabkannya karena notaris dan PPAT harus menjalankan kewenangan dan kewajiban dengan jujur,seksama,mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66PK/Pid/2019. Untuk menjawab permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer,bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah bentuk pertanggungjawaban Notaris dan PPAT bahwa dalam putusan Nomor 66PK/Pid/2017 hakim memutuskan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT telah terbukti melakukan tindak pidana yang bertumpu pada prinsip kesalahan yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam putusan ini Notaris dan PPAT berdasarkan fakta-fakta hukum telah terbukti memenuhi unsur-unsur tindak pidana dalam pasal 378 dan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dengan melakukan penipuan,tipu muslihat dan serangkaian kebohongan secara bersama-sama. Selain itu akibat dari perbuatan Notaris dan PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum perdata, hukum administrasi dan kode etik

Kata Kunci: Tanggung Jawab, Notaris dan PPAT, Penipuan.

1. PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Hukum memiliki peran yang sangat penting untuk mengatur kehidupan bermasyarakat, terutama untuk menjamin kepastian hukum. Manusia sebagai makhluk sosial akan selalu berhubungan dengan manusia lainnya, dimana dalam hubungan antar

manusia sering dihasilkan perjanjian.¹ Kehadiran Notaris memegang peranan penting untuk lalu lintas hukum, terlebih untuk hal yang berkaitan dengan pembuatan akta.²

Dalam hubungan antar manusia terdapat hubungan hukum di dalamnya yang memerlukan adanya alat bukti yang kuat untuk menentukan hak dan kewajiban dalam sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa Notaris. Peranan notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberikan wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Profesi notaris merupakan profesi yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan alat bukti berupa akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Tugas dan wewenang notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian dan ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dalam melakukan tugasnya menjadi seorang notaris harus menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat.

Selain itu Notaris berwenang untuk membuat akta perjanjian-perjanjian sedangkan pejabat lain yang diberi kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT). PPAT merupakan

¹ . Ibreina Saulisa Agitha Pandia. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelanggaran Jabatan Terkait Kelalaian Notaris dalam memenuhi Perjanjian yang Mengikat Notaris (Studi Kasus :Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 09/B/MPPN/XI/2018), "Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia" .Depok,2018

² Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Sidoharjo: Zifatama Publisher ,2014), hlm. 119.

perluasan black dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap bukti serta menyelenggarakan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang sekaligus memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Walaupun Notaris dan PPAT merupakan Pejabat Umum yang mempunyai profesi hukum yang berbeda, namun dapat dilihat dalam prakteknya Notaris dan PPAT saling mendukung dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang bertugas dalam membuat akta otentik yaitu, sebagai alat bukti tertulis demi terwujudnya kepastian hukum terhadap hubungan hukum individu maupun subyek hukum khususnya bidang pertanahandalam melakukan peralihan hak atas tanah/balik nama hak milik atas tanah. Apalagi didukung sejak lahirnya Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka posisi Notaris sebagai PPAT semakin baik dan diakui dan dimasukkannya pada Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang UUJN, satu-satunya jabatan yang boleh dirangkap oleh Notaris adalah jabatan PPAT pada tempat kedudukan dimana Notaris diangkat.

Adapun salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam jual beli tersebut terjadi hubungan hukum yang timbal balik antara penjual dan pembeli, dimana terhadap masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban. Penjual berhak atas pembayaran harga dari obyek yang diperjualbelikan dan berkewajiban untuk menyerahkan kepemilikan kepada pembeli. Pembeli berhak atas penyerahan kepemilikan tersebut dan berkewajiban untuk membayar seharga yang telah diperjanjikan dan telah disepakati sebelumnya. Dengan dibuat dihadapan Notaris/ PPAT, maka para pihak dalam membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Dalam kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, Notaris membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan harus didaftarkan. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1)

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan " Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ".

Untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal- hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya sedangkan proses peralihan hak/balik nama hak atas tanah ke badan pertanahan dibutuhkan prosedur-prosedur agar peralihan hak atas tanah tersebut tidak terjadi masalah atau sengketa, dalam proses peralihan hak atas tanah banyak terjadi kelalaian maupun kesengajaan notaris itu sendiri dengan maksud menguntungkan diri sendiri maka tidak menutup kemungkinan Notaris/PPAT akan tersangkut dalam masalah para pihak yang berkenaan dengan akta yang dibuat oleh notaris maupun PPAT. Karena itu Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah berpedoman pada peraturan perundang-undangan, kode etik, dan dalam memberikan pelayanan kepada kliennya notaris/PPAT harus memperhatikan kepentingan para pihak yang terkait dengan akta tersebut secara seimbang, profesi notaris harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut :³

1. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual);
2. Sadar akan batas-batas kewenangannya;
3. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang;
4. Memiliki integritas moral yang mantap.

Setiap orang yang menggunakan jasa notaris pasti ingin diperlakukan jujur adil, tidak berpihak dan sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku.⁴ Oleh karena kedudukan Notaris yang *Independent* dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkan

³ Liliansa Tedjasaputro, *Etika profesi notaris (dalam penegakan hukum pidana)* (Yogyakarta : Bigraf Publishing,1995), hlm.86.

⁴Jaifurrachman, dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: CV. Mandar Maju,2011) , hlm 251-252.

merupakan suatu kepastian dan jaminan hukum yang pasti.⁵ Apabila ada akta Notaris/PPAT dipermasalahkan oleh para pihak, notaris dapat ditarik sebagai pihak yang dipersalahkan dengan turut serta melakukan suatu tindak pidana, hal ini membuat kerancuan apakah notaris secara sengaja *culpa* atau khilaf *alpa* bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta akta diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti notaris bersih dari hukum, tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan di pengadilan dengan sengaja atau tidak sengaja, notaris secara melakukan bersama-sama dengan pihak penghadap dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau merugikan penghadap lain. Apabila ini terbukti Notaris tersebut wajib diminta pertanggung jawaban dan dihukum.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris, dan tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administratif atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Prof.Dr.Wirjono Prodjodikoro mengemukakan dalam bukunya “Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia” bahwa suatu tindak pidana adalah pelanggaran norma–norma dalam tiga bidang hukum lain, yaitu hukum perdata, hukum ketatanegaraan, dan hukum tata usaha pemerintah, yang oleh pembentuk Undang– undang ditanggapi dengan suatu hukum pidana. Sifat–sifat yang ada dalam setiap tindak pidana adalah sifat melanggar hukum (*wederrechtelijkheid onrechtmatigheid*). Tidak ada suatu tindak pidana tanpa sifat melanggar hukum. Adakalanya dengan penyebutan ini ditekankan bahwa sifat melanggar hukum ini terutama mengenai satu bagian dari suatu tindak pidana.

Pengaturan sanksi bagi Notaris dalam UUJN dan/atau Kode Etik Notaris berupa

⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris (Cetakan Kedua)*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve,2011), hlm.444.

sanksi administratif yaitu peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi pidana merupakan *ultimum remedium*, yaitu alternatif terakhir, apabila sanksi atau upaya-upaya pada cabang hukum lainnya dianggap tidak cukup atau apabila sanksi-sanksi lain sudah tidak dapat digunakan dalam suatu perkara hukum.

Seperti dalam Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 66PK/PID/2017 Jo Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 153/PID/2014/PT.PDG yaitu terdakwa I SD seorang berprofesi sebagai notaris dan Terdakwa II David Liandra yaitu Pegawai kantor notaris . Dimana Terdakwa I SD selaku notaris telah membuat Pejanjian/akta jual beli Nomor 381/2011 tanggal 29 November 2011 antara HS dan suaminya saksi AL selaku penjual dengan DS selaku pembeli dari 2 (dua) unit ruko diatas tanah seluas 200m²(persegi) yang terletak di Jalan Raya Gadut kelurahan Bandar Buat Kecamatan Lubuk Kaliang Kota Padang dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 161 dengan Surat Ukur Nomor 00641/2003 HS dengan harga Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), karena jarak tempat tinggal HS ke kantor Terdakwa I cukup jauh, notaris dengan serangkaian kebohongan meyakinkan Penjual menawarkan sertipikat HGB tersebut dititipkan ke Terdakwa I dan menjanjikan akan diproses balik nama, karena Saksi HS merasa percaya kepada terdakwa I maka sertipikat tersebut di titipkan ke terdakwa 1 dan terjadilah perjanjian/Akta Jual Beli blanko kosong yang ditanda tangani oleh para pihak pada tanggal 19 Desember 2011 dengan harga jual beli tidak sesuai dengan sebenarnya pembelian tersebut digunakan oleh DS untuk dijadikan tambahan jaminan kredit/hutang Bank DS , setelah saksi melakukan pengecekan uang di bank, saksi HS meminta terdakwa untuk tidak dulu untuk dibalik nama ke DS karena belum dibayar lunas oleh pembeli. Kemudian Akta Jual Beli tersebut tetap digunakan oleh Terdakwa II DL mengurus peralihan hak atas nama DS atas perintah dari Terdakwa I tanpa sepengetahuan saksi HS selaku penjual , akibat perbuatan terdakwa-terdakwa tersebut saksi HS mengalami kerugian sebesar Rp.370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana surat pernyataan tanggal 12 Januari 2012 terdakwa akan membayar pada tanggal 30 Januari 2012, karena tidak dibayar dibuat surat pernyataan tanggal 19 April 2012 akan dibayar pada tanggal 30 April 2012 akan tetapi tidak pernah. Notaris SD diputus oleh Hakim pengadilan tinggi dalam tingkat banding ,tingkat kasasi dan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung dengan melanggar Pasal 378 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke-

1 KUHP yaitu tindak pidana Penipuan secara bersama-sama. Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, rumusan inilah penelitian ini berjudul **Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017)**

1.2.Perumusan Masalah

Pokok Permasalahan dalam jurnal ini adalah mengenai Tanggung jawan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017 terhadap kasus penipuan yaitu pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli yang belum lunas tetapi sudah di balik nama dari penjual ke pembeli dengan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan pihak Penjual.

1.3.Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan dilakukan adalah dalam ebentuk penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis.secara tertulis dapat berupa buku-buku, tesis, undang-undang, putusan pengadilan, serta literatur-literatur dari perpustakaan.⁶ Dari berbagai sumber tersebut kemudian akan dianalisis mengenai Tanggung Jawab Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan

Dikarenakan penulisan ini adalah suatu jenis penelitian yuridis normatif, maka data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan membaca dan menganalisa berbagai literatur seperti buku, makalah, jurnal, tesis, disertasi, dan artikel mengenai Tanggung Jawab Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan Bentuk laporan dalam penelitian ini berdasarkan penelitian analisis kualitatif. Pada dasarnya analisis kualitatif ini merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang ditanyakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Cet. 10, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.⁷ Didalam membuat laporan ini penulis meneliti dan mengkaji mengenai/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan dengan cara melihat peraturan perundang-undangan yang terkait dan pendapat-pendapat para ahli.

1.4.Sistematika Penelitian

Jurnal ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu bagian pendahuluan,pembahasan dan penutup. Pada bagian pendahuluan terdiri yang berisi latar belakang, permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua, adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan. Bagian ketiga atau penutup adalah simpulan dan saran atas masalah yang dijabarkan.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 66Pk/Pid/2017

Pada awalnya, penghadap HS memiliki 2 (dua) unit ruko diatas sebidang tanah seluas 200 m² (meter persegi), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 161, terdaftar atas nama HS. Ruko tersebut hendak dijual. DS kemudian menghubungi dan datang kerumah HS dengan tujuan hendak membeli ruko tersebut, setelah melihat ruko yang mau dijual tersebut dan mengetahui harganya lalu DS meminta fotocopy sertifikat tanahnya. Kemudian, pada tanggal 2 (dua) Nopember 2011 DS menemui Pimpinan Cabang PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat/Bank Nagari Padang yaitu RTP untuk mengajukan penggantian jaminan dan penambahan plafon kredit rekening Koran secara tertulis yang dibuat oleh Notaris SD dengan penambahan jaminan berupa fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan milik HS. Kemudian Pimpinan Cabang Bank Nagari tersebut menghubungi Notaris dan mempertanyakan Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud apakah benar sedang proses balik nama ke atas nama DS.

Bahwa keadaan sebenarnya belum ada dan belum terjadi jual beli ruko antara HS selaku Penjual dan DS selaku pembeli. Selanjutnya untuk mendapatkan sertifikat Hak

⁷ *Ibid.*, hlm. 67.

Guna Bangunan tersebut, DS selaku pembeli meminta HS selaku penjual untuk datang ke Kantor Notaris SD pada hari Senin tanggal 19 Desember 2011, untuk melakukan transaksi jual beli. Di Kantor Notaris didapat kesepakatan jual beli dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar secara tunai. Akan tetapi, proses jual beli tidak terjadi/batal karena DS mengatakan uang tunainya baru dapat diambil dari bank keesokan harinya.

Kemudian, Notaris SD mengatakan kepada HS “karena ibu dalam keadaan sakit-sakit, dari pada bolak balik kesini dari Payakumbuh ke Padang, lebih baik ibu tanda tangan saja surat ini, kemudian sertifikatnya ditiptip sama saya saja”, dan untuk meyakinkan HS kemudian DS mengatakan “uang pinjaman saya dari bank akan keluar besok, setelah itu akan saya kirim ke rekening ibu” sambil meminta nomor rekening HS. Notaris juga meyakinkan penjual dengan menjawab “kurang saja uangnya sejuta dibayar si DS sertifikat itu tidak akan saya balik namakan”. Karena HS dan suaminya merasa yakin dengan kata-kata Notaris dan DS, maka diberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut serta menandatangani blanko Akta Jual Beli dan Pengikatan Jual Beli yang belum ada tertulis nama para pihak maupun jumlah harganya (blanko kosong) diatas materai 6000 yang sudah ditempel sebelumnya yang diberikan oleh Notaris SD. Notaris SD keesokan harinya (tanggal 20 Desember 2011) menyuruh pegawainya untuk mengetik blanko kosong Akta Jual Beli yang telah ditanda tangani oleh HS dan suaminya selaku Penjual serta DS selaku Pembeli, sedemikian rupa sehingga menjadi Akta Jual Beli Nomor 381/2011 tanggal 29 November 2011 dimana harga jual beli ditulis sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Padahal harga jual beli yang disepakati adalah Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan tanggal penandatanganan akta tidak sesuai dengan tanggal sebenarnya. Selain itu, pada saat pihak HS melakukan pengecekan ke bank, ternyata uang yang dibayar oleh DS selaku pembeli hanya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Tanpa diketahui oleh pihak penjual ternyata Notaris sebelumnya telah melakukan sebagian syarat-syarat balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dengan menyuruh pegawainya DL menggunakan fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yang sebelumnya didapat dari pembeli DS untuk mengurus pembayaran pajak-pajak atas tanah tersebut yaitu:

1. Pembayaran Pajak peralihan hak sebesar Rp.12.500.000.00 (5% dari Rp.250.000.000,00/harga jual beli) tanggal 30 Nopember 2011 bertempat di Bank Nagari Cabang Niaga atas nama HS
2. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp.9.500.000,00 tanggal 30 Nopember 2011 di kantor Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPKA) Pemerintah Kota Padang atas Nama DS

Penjual HS berkali-kali mendatangi Notaris untuk meminta kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dititipkan kepadanya, akan tetapi Notaris mengulur-ulur waktu dan memberikan janji-janji bahwa DS akan membayar kekurangan harga pembelian ruko dan tanahnya. Notaris DS kemudian menyuruh pegawainya DL untuk segera memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan dari pemiliknya HS menjadi nama DS. Selanjutnya, pegawai Notaris yaitu DL membawa Sertifikat Hak Guna Bangunan, Akta Jual Beli nomor 381/2011 tanggal 29 November 2011 (yang pembayaran transaksi jual beli tidak dibayar lunas) dan bukti setoran pembayaran Pajak Peralihan Hak serta pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dibayarkan oleh pegawai Notaris sebelumnya (yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan yang sebenarnya), dengan surat pengantar dari Notaris yang ditandatangani Notaris SD serta lengkap Surat Kuasa dari pembeli DS kepada pegawai Notaris yaitu DL yang dimana Surat Kuasa tersebut ditandatangani sendiri/dipalsukan oleh pegawai Notaris yaitu David Liandra atas nama pembeli Dedi Saputra, selanjutnya pegawai Notaris yaitu DL pergi mengurus pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama HS hingga terdaftar atas nama DS. Kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161 yang telah dibalik nama atas nama DS dijadikan tambahan jaminan kredit DS pada Bank Nagari Padang dan kemudian dialihkan ke Bank Danamon Padang, tanpa sepengetahuan dan tidak ada izin dari pemiliknya HS.

Akibat perbuatan Notaris SD (terdakwa) dan DL (terdakwa II) bersama-sama dengan DS, HS mengalami kerugian sebesar Rp 370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) atau sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana surat pernyataan tanggal 12 Januari 2012 terdakwa akan membayarnya pada tanggal 30 Januari 2012, karena tidak dibayar dibuat surat pernyataan tanggal 19 April 2012 dan akan dibayar pada tanggal 30 April 2012, akan tetapi tidak pernah dibayar.

2.2. Tanggung Jawab Jabatan Notaris

Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur mengenai kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Sehingga ketika Notaris melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka, Notaris dapat mempertanggungjawabkan atas yang telah dilanggar dijatuhi dan akan dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata dan sanksi administratif sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT. Mengenai sanksi pidana tidak ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga untuk penerapan terhadap sanksi pidana dengan melihat Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) secara garis besar mengenal 3 (tiga) tahapan pemeriksaan perkara pidana yaitu Tahap Penyidikan, Tahap Penuntutan dan Pemeriksaan di Pengadilan yang dikenal dengan Sistem Peradilan Pidana Terpadu (*Integrated Criminal Justice System*). Sistem terpadu maksudnya kewenangan penyidikan, penuntutan dan peradilan, walaupun dilakukan oleh masing masing penegak hukum sesuai dengan kewenangannya di setiap tahap, namun tetap merupakan satu kesatuan yang utuh atau saling keterkaitan satu dengan lainnya dalam suatu sistem peradilan pidana.

Majelis Hakim Pengadilan harus melakukan pemeriksaan dan membuktikan secara sah dan meyakinkan apakah benar pada diri dan perbuatan orang tersebut telah terbukti unsur-unsur tindak pidana penipuan. Karena putusan pemidanaan adalah menghukum terdakwa, karena yang bersangkutan dalam sidang pemeriksaan pengadilan terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwa oleh Penuntut Umum. Sehubungan dengan hal tersebut, menurut doktrin unsur-unsur perbuatan pidana (delik) terdiri atas yaitu unsur subyektif dan unsur obyektif. Unsur subyektif adalah unsur yang berasal dari dalam diri si pelaku, dalam hal ini dikenal dengan asas “tidak ada hukuman kalau tidak ada kesalahan”. Kesalahan yang dimaksudkan disini adalah kesalahan yang diakibatkan oleh adanya kesengajaan yang meliputi :⁸

⁸ Laden Marpaung, *Asas, Teori, Praktek Hukum Pidana*, (Bandung:Sinar Grafika,2008), hlm.15-16.

1. Kesengajaan sebagai maksud yaitu kesengajaan dalam hubungannya dengan "maksud" adalah merupakan suatu kehendak dan kesengajaan "motif" adalah merupakan suatu tujuan.
2. Kesengajaan dengan keinsafan pasti yaitu si pelaku mengetahui pasti atau yakin benar bahwa selain akibat dimaksud, akan terjadi suatu akibat lain. Si pelaku menyadari bahwa dengan melakukan perbuatan itu, pasti akan timbul akibat lain.
3. Kesengajaan dengan keinsafan akan kemungkinan adalah seseorang melakukan perbuatan dengan tujuan untuk menimbulkan suatu akibat tertentu, akan tetapi si pelaku menyadari bahwa mungkin akan timbul akibat lain yang juga dilarang dan di ancam oleh undang-undang.

Pertanggungjawaban notaris dalam melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT, bukan berarti notaris/PPAT tidak bisa dijatuhi sanksi pidana atas kelalaiannya, notaris tetap diberikan Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris/PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran dalam jabatan Notaris/PPAT juga harus memenuhi rumusan yang ada dalam KUHP. Sanksi Pidana merupakan sanksi yang paling kuat bagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dan sanksi pidana merupakan *ultimum remedium* yaitu sanksi terakhir apabila sanksi perdata dan administrasi atau sanksi kode etik tidak mampu untuk menjadi Notaris/PPAT jera. Sebagaimana yang dilakukan oleh SD dan pegawai kantornya yaitu DL secara bersama-sama melakukan rangkaian kata bohong, tipu muslihat dan akal cerdas sehingga Notaris/PPAT dan pegawainya terseret dalam suatu tindak pidana berkaitan dengan kewenangan notaris dalam membuat akta. Bahwa para terdakwa telah terbukti melakukan tindak pidana penipuan secara bersama-sama dengan melanggar pasal 378 juncto pasal 55 ayat (1) KUHP:

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam pidana 4 (empat) tahun”.

Sesuai ketentuan Pasal 378 juncto pasal 55 ayat (1) KUHP maka tindak pidana penipuan haruslah mengandung unsur-unsur berikut :

1. Tentang unsur “Barang siapa”

Dalam perkara ini telah dihadapkan terdakwa yaitu SD (terdakwa I) dan DL (terdakwa II) bahwa dalam dakwaan Penuntut umum telah membenarkan identitas tersebut, karena itu para terdakwa merupakan subjek hukum maka menurut Majelis Hakim unsur dari “barang siapa” telah terpenuhi.

2. Tentang unsur “dengan bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”.

Dalam persidangan diketahui mengenai fakta-fakta hukum yang membuktikan bahwa terdakwa dengan maksud suatu keadaan yang sengaja menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum:

- a. Notaris mengetahui bahwa pihak pembeli yaitu DS belum membayar sepenuhnya jual beli tersebut tetapi notaris tetap menyuruh pegawainnya DL untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah menjadi nama DS padahal notaris telah menjajikan kepada pembeli kalau kurang saja uang yang dibayar oleh DS maka tidak akan dibalik namakan sebelum pembayaran lunas (unsur melawan hukum) dan sertipikat Hak Guna Bangunan Bangunan (HGB) telah dibalik nama atas nama DS dijadikan sebagai jaminan kredit di bank (unsur menguntungkan diri sendiri atau orang lain).
- b. Notarsi SD langsung membalik nama sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 161 atas nama HS menjadi atas nama DS, untuk dijadikan jaminan kredit DS ke Bank tanpa sepengetahuan HS, padahal pembayaran Jual Beli belum dibayar lunas.

3. Tentang Unsur “Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu,dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”

- a. Notaris menawarkan kepada penjual HS agar sertipikat HGB tersebut dititipkan kepada notaris dengan mengatakan “*karena ibu dalam keadaan sakit-sakit, dari pada bolak balik kesini dari Payakumbuh ke Padang, lebih baik ibu tanda tangan saja surat ini, kemudian sertifikatnya dititip sama saya saja*” yang merupakan unsur dari tipu muslihat dan rangkaian kebohongan.
- b. Notaris SD menyatakan kepada pihak Bank bahwa sertipikat atas nama HS telah

dibalik nama kepada DS, keadaan yang sebenarnya belum ada peralih hak atas tanah atau jual beli antara HS dan DS. Merupakan unsur kebohongan notaris kepada pihak bank.

c. Notaris menjanjikan kepada HS *“kurang saja uangnya sejuta dibayar DS sertipikat itu tidak akan saya balik nama”* merupakan rangkaian kebohongan.

d. HS percaya kepada kata-kata notaris SD maka sertipikat Hak guna Bangunan nomor 161 diserahkan kepada notaris SD dan langsung menandatangani PPJB dan AJB di blangko kosong. Ini merupakan unsur dari menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya.

4. Unsur “orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut melakukan perbuatan”

Notaris SD menyuruh DL untuk segera memproses balik nama sertifikat HGB Nomor 161 dari pemilikinya Husni syarkawi kepada DS. Selanjutnya DL membawa sertifikat akta jual beli Nomor 381/2011 tanggal 29 Nopember 2011 (yang isinya tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya) dan bukti setoran pembayaran Pajak Peralihan Hak (PPH) serta pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dibayarkan DL sebelumnya, dengan surat pengantar dari Notaris yang ditandatangani SD serta dilengkapi surat kuasa dari DS kepada DL yang ditandatangani sendiri/dipalsukan oleh DL, selanjutnya DL pergi ke BPN mengurus pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat HGB atas nama HS, hingga terdaftar atas nama DS di BPN tertanggal 30 Desember 2011. Bahwa selanjutnya sertifikat HGB No.161 yang telah dibalik nama atas nama DS. dijadikan tambahan jaminan kredit atau hutang DS. pada Bank Nagari Cabang Niaga Padang dan kemudian dialihkan ke Bank Danamon Padang, tanpa sepengetahuan dan tidak ada izin dari pemiliknya saksi HS.

5. Orang yang Turut Melakukan (pasal 55 ayat 1 KUHP)

Pegawai notaris yaitu DL terlibat dalam melakukan tindak pidana turut serta karena DL mengurus dan menyetorkan pajak PPH dan BPHTB ke Badan Pertanahan Nasional dengan menandatangani sendiri dan memalsukan tanda tangan agar peralihan hak atas tanah dari HS menjadi nama DS. maka pegawai notaris DL telah memenuhi unsur tindak pidana penyertaan dalam penipuan yaitu “orang yang turut melakukan” (*medepleger*) sebagaimana diatur dalam pasal 55 ayat (1) KUHP.

Bahwa penjelasan diatas telah terpenuhinya unsur-unsur dar tindak pidana penipuan secara bersama-sama. Perlu diingat bahwa yang menjadi dasar utama dalam pembuatan akta jual beli dihadapan notaris/PPAT baik akta *relaas* maupun akta pihak (akta *partij*) adalah harus adanya keinginan atau kehendak dari para pihak, jika keinginan dan permintaan dari para pihak tidak ada, maka notaris/PPAT tidak akan membuat akta yang dimaksud, yang menjadi permasalahan dalam kasus putusan ini bahwa adanya tindakan keberpihakan oleh notaris/PPAT SD kepada pembeli yaitu DS dengan maksud menguntungkan diri sendiri dan orang lain bahwa notaris menawarkan dengan cara tipu muslihat agar sertipikat dititipkan kepada Notaris/PPAT sehingga niat jahat dari notaris/PPAT berjalan dengan lancar. Dalam hukum pidana dikenal adanya doktrin *Mens-Rea*, yang berasal dari hukum pidana Inggris, *Actur Reus* yang berbunyi “*Actus reus non facit reum, nisi mens sit rea*” artinya yaitu “sesuatu perbuatan tidak dapat membuat orang menjadi bersalah kecuali dilakukan dengan niat jahat”. Dari kalimat ini dapat disimpulkan bahwa suatu tindak pidana yang menjadi suatu permasalahan penting untuk diperhatikan dan dibuktikan yaitu :

- a. Adanya perbuatan lahiria sebagai penjelma dari kehendak;
- b. Kondisi jiwa, itikad jahat yang melandasi perbuatan itu (*Mens-Rea*).

Berdasarkan doktrin diatas dapat disimpulkan bahwa notaris SD dan pegawai kantornya DL dapat diminta pertanggung jawaban pidana karena secara sengaja memiliki itikad jahat (*Mens Rea*) secara prespektif yaitu penipuan dokumen hukum yang dibuat dengan melibatkan Notaris/PPAT dalam kaitanya dengan tugas dan wewenang notaris/PPAT. Maka kesalahan dan perbuatan yang dilakukan Notaris/PPAT menipu salah satu pihak dengan kebohongan dalam pembuatan akta Jual Beli termasuk perbuatan melawan hukum dengan kesengajaan.

Dengan kesengajaan yaitu adanya niat dalam hati dari para pelaku untuk menimbulkan kerugian tertentu bagi korban atau paling tidak mengetahui secara pasti bahwa akibat yang diperbuatnya tersebut akan terjadi atau dapat terjadi. dalam putusan secara bersama-sama telah terpenuhi untuk menyatakan bahwa Notaris/PPAT SD dan pegawainya DL benar melakukan tindak pidana penipuan secara bersama-sama Berdasarkan uraian diatas maka telah terbukti secara sah menyakinkan melakukan tindak pidana penipuan bersama-sama sebagaimana yang diputus oleh majelis hakim pada

putusan tingkat banding yaitu melanggar pasal 378 jo 55 ayat (1) KUHP. Bahwa majelis hakim telah mempertimbangkan dengan benar dalam putusan Pengadilan tinggi nomor 153/Pid/2014/PT.Pdg *juncto* putusan Mahkamah Agung nomor 143K/Pid/2015 dan menolak putusan Mahkamah Agung Nomor 66 PK/Pid/2017 karena menurut majelis hakim tidak ada kekhilafan atau kekeliruan nyata dan tidak ditemukan bukti baru yang berkualitas sebagai *Novum* yang diajukan pada putusan Peninjauan Kembali.

Notaris/PPAT dapat diminta pertanggungjawaban secara perdata, administrasi dan kode etik apabila dalam melaksanakan tugas jabatannya terbukti menyalahgunakan wewenang dengan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum AJB (akta Jual Beli) dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Perlu diingat bahwa akta PPJB adalah jenis akta *partij* yang memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris/PPAT. klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus dicantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajiban. Dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT dalam putusan nomor 66Pk/Pid/2017 terdapat masalah-masalah akibat perbuatan Notaris/PPAT telah melakukan AJB tanpa sepengetahuan pihak penjual yaitu:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum lunas (PPJB)

PPJB berfungsi sebagai uang muka pembayaran atau pembayaran bertahap selain itu belum selesainya persyaratan untuk dilakukannya AJB. Dalam kasus ini para pihak yaitu pembeli dan penjual telah sepakat tidak melakukan jual beli langsung karena pembayaran dilakukan secara bertahap dengan membuat PPJB terlebih dahulu telah disepakati nilai objek yaitu Rp.850.000.000,00,- dan baru dibayar oleh SD sebesar Rp.500.000.000,00,- sedangkan sisanya yakni Rp.350.000.000,00,- akan dibayarkan paling lambat 30 Januari 2012 dan sampai waktu ditentukan DS belum juga melaksanakan kewajibannya.

2. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Dalam hal pembuatan AJB harus dengan dasar PPJB telah lunas maka jual beli akan berlangsung ketika pembayaran dengan nominal yang telah ditentukan dalam

PPJB telah lunas dibayar.⁹Hal ini sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa jual beli terkait tanah akan mengikuti ketentuan hukum adat yaitu jual beli tanah merupakan perjanjian yang bersifat rill yaitu penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian dan harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang dan tunai yang dimaksud dalam hal ini adalah jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan pembayaran telah lunas, namun yang telah terjadi dalam kasus ini adalah dimana Notaris/PPAT telah melakukan AJB sedangkan pihak pembeli belum melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan jual beli Hak Guna Bangunan.

Perbuatan Notaris/PPAT melakukan pelanggaran membuat akta yang bertentangan dalam undang-undang dalam KUHPerdara dinamakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) maka perbuatan notaris/PPAT harus sesuai dengan unsur-unsur melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum pada kasus ini dapat dibuktikan Notaris/PPAT melakukan sesuatu perbuatan yang berdampak pada kerugian yaitu penjual

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan tersebut harus lah melawan hukum ,dalam hal ini penjual harus membuktikan bahwa perbuatan Notarismelanggar Undang-Undang yang berlaku sebagaimana yang dinyatakan dalam laporannya yaitu Notaris melanggar Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu melanggar kewajibannya sebagaimana yang dimaksud pada pasal 16 ayat (1) huruf a. bertindak amanah, jujur, seksama,mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum hal ini notaris SD telah melanggar sumpah jabatan.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan harus adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum jika memmenuhi unsur-unsur kesengajaan,kelalaian dan tidak ada kesalahan pemaaf dan pembeda.Pada kasus ini dapat dibuktikan adanya kesengajaan dari

⁹ Herlien Budiono,*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*,(Bandung:Citra Aditya Bakti,2016),hlm.267.

Notaris/PPAT untuk melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli padahal pembayaran belum lunas.

4. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban merupakan syarat dari pasal 1365 KUHPerdara berbeda dengan kerugian karena wanprestasi. Menurut Rosa Agustina bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai “*scade*” (rugi saja) sedangkan kerugian akibat wanprestasi oleh pasal 1246 KUHPerdara dinamakan “*Konsten scaden en interesssen*” yaitu berupa biaya, kerugian dan bunga dan dalam kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara bahwa pemohon dapat diminta kepada sipelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (*materil*) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (*Immateril*) Dalam putusan korban yaitu HS pihak penjual mengalami kerugian sebesar Rp.370.000.000,00,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah).

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Kerugian yang dialami oleh pihak korban haruslah memiliki hubungan kausal dengan perbuatan pelaku. pelaku harus membuktikan bahwa kerugian yang timbul akibat dari perbuatan si pelaku yaitu Notaris/PPAT.

Dalam permasalahan Notaris/PPAT dan pihak Pembeli DS dapat diminta pertanggungjawaban atas perbuatannya untuk membayar ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan yaitu pihak penjual HS dengan dapat ditindaklanjuti dengan jalur perdata untuk memastikan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi.

Berkaitan dengan pembuatan akta oleh notaris/PPAT pada hakekatnya Notaris sebagai pejabat umum tugasnya yaitu membuat akta, apabila para pihak meminta pembuatan suatu akta maka notaris/PPAT hanya menkonstantir dalam akta tersebut maka Notaris/PPAT harus bertanggungjawab atas apa yang telah disampaikan oleh yang para pihak tetapi tidak bertanggungjawab atas kebenaran dari materi yang disampaikan. Maka Notaris/PPAT harus menjalankan profesinya bertindak jujur,seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Dalam hal pembuktian akta apabila terdapat kekhilafan dan kesalahan sehingga akta yang dibuatnya kehilangan otentisitasnya adalah tanggungjawab notaris/PPAT . Menurut Lumban

Tobing adapun tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta-akta yang dibuat apabila terdapat alasan sebagai berikut :¹⁰

1. Di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh Undang-Undang.
2. Jikaa suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuknya (*gebrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan, atau dianggap hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.
3. Dalam segala hal, di mana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian, artinya semua hal-hal tersebut harus dilalui proses pembuktian yang seimbang.

Apabila notaris/PPAT melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta sebagaimana menurut Moegni Djodirjo bahwa istilah melawan adanya dua sifat yaitu .¹¹

1. Aktif Jika ia sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain jadi sengaja melakukan perbuatan, maka tampaklah dengan jelas sifat aktifnya dari istilah melawan itu.
2. Pasif Jika ia dengan sengaja diam saja, sedangkan ia sudah mengetahui bahwa ia harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, atau dengan kata lain, apabila dengan sikap pasif saja, maka ia telah melawan tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari istilah melawan.

Beberapa pelanggaran dalam kasus ini terhadap notaris yang melanggar UUJN dan kode etik PPAT yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta PPJB yaitu:

1. Tanggal yang tidak sesuai saat pembuatan akta;
2. Akta tidak dibacakan di hadapan para pihak;
3. Isi akta tidak sesuai atau tidak membuat akta sesuai dengan keterangan sebenarnya yaitu adanya ketidaksesuaian harga yang telah disepakati sejak awal terhadap AJB yang dibuat oleh PPAT ;dan
4. Akta ditandatangani di blangko kosong.
5. Pasal 53 Ayat (2) Perka BPN 1/2006 jo No.23/2009 ketentuan pelaksanaan PP No.37/2998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dijelaskan bahwa dalam pembuatan

¹⁰ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*,(Jakarta:erlangga, 1996), hlm .55.

¹¹ Moegni Djodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pradya Paramita, 1992),hlm.13.

akta PPAT harus dilakukan berdasarkan dengan kejadian, status dan data yang benar beserta didukung data yang benar dan sesuai peraturan yang berlaku.

Akibat hukum dari penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) di blangko kosong atau belum diisi berdasarkan putusan Mahkamah Agung 66PK/Pid/2017 telah menyalahi aturan dengan menyuruh para pihak untuk menandatangani blangko akta yang kosong dan akta disalahgunakan menjadi AJB tanpa sepengetahuan pihak penjual. Menurut yurisprudensi MA No.3356K/Pdt/1985 bahwa akta jual beli tanah PPAT ternyata akta jual belinya ditandatangani para pihak dengan akta kosong hal ini tidak memenuhi syarat untuk sahnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Perka BPN 1/2006”) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan akibatnya yaitu menjadi cacat hukum. Maka itu pihak penjual bisa melakukan penolakan untuk dibuatkan akta jual beli apabila belum terpenuhinya semua syarat-syarat dan penandatanganan belum bisa dilakukan untuk dilakukan Pembuatan Akta Jual beli

Berkaitan dengan ketentuan pasal 16 UUJN ditegaskan bahwa notaris/PPAT berkewajiban untuk menjamin kebenaran suatu isi akta yang dibuatnya dari hari, tanggal, waktu, para pihak penghadap, keterangan penghadap dan identitas penghadap oleh karena itu Notaris/PPAT diharuskan benar-benar memasukan keterangan-keterangan dari identitas penghadap dengan keterangan waktu yang sebenar-benarnya sesuai dengan saat terjadinya perbuatan hukum itu dilakukan serta membacakan akta dihadapan para pihak dengan dihadiri sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pembacaan akta sendiri tidak wajib dilakukan apabila para penghadap menghendaki agar tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman akta di paraf oleh para penghadap, saksi dan Notaris/PPAT. Akibat terhadap akta yang dibuat Notaris/PPAT diatas maka akta yang

bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sebagaimana ditentukan dalam pasal 41 UUJN yang menyatakan karena Notaris/PPAT tidak memenuhi ketentuan Pasal 38,39 dan 40 UUJN.¹²

Berdasarkan Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut dan apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu telah didaftarkan di kantor pertanahan maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasari bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Adapun pelanggaran lain yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yaitu sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, adapun ketentuan dari pelanggaran yang dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat, atau
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Menurut ketentuan Pasal 6 Kode Etik Notaris, sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;

¹² Irma Devita Purnama Sari "*Hukum Pertanahan*", (Bandung: Mizan Pustaka, 2010), hlm. 143.

3. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan;
4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Pemberian sanksi-sanksi terhadap Notaris yang melanggar Kode etik disesuaikan dengan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam kasus putusan perkara 66PK/Pid/2017 melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a maka notaris dapat diberikan sanksi. Notaris bertanggungjawab atas kesalahan yang dilakukannya yang menimbulkan akibat hukum, dalam hal ini notaris dapat dikenakan tanggungjawab administrasi dari Majelis Pengawas Notaris berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat. Menurut UUJN dibentuknya Majelis Pengawas yaitu mengambil tindakan apabila ada pengaduan dari masyarakat dari menyimpang yang dilakuka pemberian sanksi Notaris dimaksudkan pembiasaan kepada Notaris, sehingga Notaris tidak mengulangi pelanggaran kode etik lagi.

Sedangkan menurut Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT bagi setiap PPAT berkewajiban untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Terdapat fakta-fakta hukum dalam putusan ini dimana Notaris DS dengan menyuruh pegawainya DL untuk mengurus penyeteroran pajak PPH dan BPHTB jual beli dengan membayarkan pajak tidak sesuai dengan harga jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tetapi yang dicantumkan dalam setoran pendaftaran peralihan hak dan akta jual beli yang dilakukan oleh Pegawai Kantor DL yaitu sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Maka harga yang seharusnya disetorkan menurut Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Pembayaran Pajak peralihan hak sebesar Rp.42.500.000.00 (5% dari Rp.850.000.000,00/harga jual beli) tanggal 30 Nopember 2011 bertempat di Bank Nagari Cabang Niaga atas nama HS.
2. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Seharusnya yaitu: $5\% \times (\text{NJOPNJOPTKP}) \times 5\% \times (\text{Rp.850.000.000,00Rp.60.000.000,000}) = \text{Rp.39.000.000,00}$ di kantor Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPKA) Pemerintah Kota Padang atas Nama DS.

Latar belakang dengan maraknya PPAT memberikan keterangan tidak benar dalam bukti pembayaran pajak yaitu karena para pihak sering meminta bantuan Notaris/PPAT dalam pembayaran pajak PPH dan BPHTB karena kebanyakan para klien tidak mengetahui tata cara pembayaran pajak tersebut dengan memberikan kuasa untuk menyetor pembayaran pajak klien kepada Notaris/PPAT, hal ini mengakibatkan Notaris/PPAT sering terlibat masalah dalam praktek dengan menyalahgunakan jabatan Notaris/PPAT yang tidak jujur karena menggunakan uang penyetoran pajak yang dipercayai klien kepada Notaris/PPAT untuk kepentingan pribadi.

Menurut pasal 24 ayat (1) mengatur bahwa kewajiban membayar pajak PPH dan BPHTB merupakan kewajiban dari wajib pajak bukan kewajiban Notaris/PPAT, Notaris/PPAT hanya membantu untuk memberikan pelayanan terbaik kepada kliennya dan notaris hanya menandatangani akta apabila wajib pajak telah membayar pajak PPH dan BPHTB. Undang-undang juga tidak mengatur bahwa tidak ada kewenangan Notaris/PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran PPH dan BPHTB, yang berhak memeriksa yaitu Dinas Pendapatan Daerah untuk melakukan verifikasi dengan mencocokkan Nomor Surat Setoran dengan data yang ada. Jadi apabila Notaris menerima penitipan pembayaran pajak dari klien maka harus segera menyetorkan dan membayar sesuai perjanjian para pihak apabila terjadi masalah maka Notaris/PPAT harus ikut bertanggung jawab atas permasalahan yang terjadi, karena Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya harus bertindak jujur dan memiliki moral serta kepribadian yang baik untuk melayani masyarakat yang membutuhkan jasanya karena Notaris/PPAT setelah diangkat dan disumpah diminta untuk selalu tanggung jawab dalam melaksanakan amanah yang dipercayakan oleh negara.

Dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional no 1 tahun 2006 PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dan dalam pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional no 1 tahun 2006 PPAT dapat dikenakan sanksi dengan pemberhentian, pelanggaran ringan serta pelanggaran Berat.

Pasal 28 ayat (4) :

1. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh kepala Badan Pertanahan :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;

Berdasarkan penjelasan pasal diatas maka PPAT yang melakukan pelanggaran dengan memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta termasuk pelanggaran berat dan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Mengenai sanksi Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran;

2. Peringatan;
3. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Selain itu PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban administratif berupa sanksi denda yang termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:

"Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran."

3. PENUTUP

3.1. SIMPULAN

1. Terkait dengan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT SD dan Pegawai kantor Notaris DL terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap pihak Penjual, maka tanggung jawab yang dibebankan oleh Notaris/PPAT SD tidak hanya berupa tanggung jawab secara hukum pidana saja, tetapi juga:
 - a. Tanggung jawab secara hukum pidana, yaitu hukuman pidana penjara selama 2 (dua) tahun karena telah terbukti melakukan tindak penipuan sebagaimana tercantum dalam pasal 378 Juncto Pasal 55 ayat (1) Ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
 - b. Tanggung jawab secara hukum perdata, yaitu pihak yang dirugikan (pihak pembeli) dapat menghajukam gugatan secara hukumperdata kepada Notaris/PPAT untuk meminta ganti kerugian yang diderita.
 - c. Tanggung jawab secara moral berlandaskan Kode Etik Ikatan Notaris

Indonesia (I.N.I) berupa teguran,peringatan, pemecatan sementara (*Schorsing*), Pemecatan (*Onzetting*) serta pemberhentian dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) berupa sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Serta pertanggungjawaban administratif berupa sanksi denda terhadap pelanggaran tentang pajak daerah dan retribusi daerah.

2. Akibat hukum dari tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yaitu:
 - a. Akibat hukum secara hukum pidana Notaris/PPAT dapat menjalani hukuman pidana penjara selam 2 (dua) tahun.
 - b. Akibat hukum secara hukum perdata adalah Notaris/PPAT SD wajib mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Akibat hukum secara hukum administrasi wajib membayar denda pelanggaran pajak daerah dan retribusi daerah.

3.2. SARAN

1. Sehubungan dengan perilaku Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan sebagai tugas negara, tidak seharusnya menghalalkan segala cara untuk mendapatkan keuntungan diri sendiri, Notaris/PPAT agar tetapi dipercaya oleh masyarakat hendaknya benar-benar paham atas tugas wewenangnya yaitu harus menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya sebagai pejabat umum yang memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat dan selalu menerapkan yang diperintah oleh Undang-Undang sehingga tidak merugikan orang lain. Selain Notaris/PPAT para pihak harus cerdas dan berhati-hati untuk memahami tata cara jual beli tanah sesuai dengan Undang-Undang, apabila syarat formil dan materiil terkait subjek dan objek jual beli belum terpenuhi maka sertifikat tidak dititipkan ke Notaris/PPAT maka tetap dipegang oleh pemiliknya bukan dipegang oleh pembeli ataupun Notaris/PPAT, kepada para pihak sebelum menandatangani akta diwajibkan untuk teliti dan berhati-hati dan harus memahami dan memastikan bahwa isi akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT sudah benar dalam kesepakatan. Untuk menghindari halhal yang tidak diinginkan.

2. Ada baiknya Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) lebih tegas dan objektif untuk memberikan sanksi kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran dan lebih mengoptimalkan dalam memeriksa dan mengawasi khususnya mengenai keabsahan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang pekarat tindak pidana untuk meningkatkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

Indonesia, *Undang-undang Perubahan atas Undang-undang RI No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, uu No.2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491

Indonesia. *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Undang-Undang No.28 Tahun 2009, TLN No.130 Tahun 2009, TLN No.5049

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht], diterjemahkan oleh Moeljantho, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

B. Buku

Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Sidoharjo: Zifatama Publisher, 2014.

Adjie,Habib dan Jaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*.Bandung: CV. Mandar Maju,2011.

Budiono,Herlien.*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*,Bandung:Citra Aditya Bakti,2016.

Djojodirdjo, Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.kedua.Jakarta:Pradnya Paramita,1982.

Marpaung,Laden. *Asas, Teori, Praktek Hukum Pidana*, Bandung:Sinar Grafika,2008.

Sari,Irma Devita.Purnama.*Hukum Pertanahan*,Bandung :MizanPustaka,2010.

Tedjasaputro,Liliana.*Etika profesi notaris dalam penegakan hukum pidana*.Yogyakarta : Bigraf Publishing,1995.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris (Cetakan Kedua)*.Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve,2011.

C. Jurnal/Laporan Penelitian

Pandia,Ibreina Saulisa Agitha “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelanggaran Jabatan Terkait Kelalaian Notaris dalam memenuhi Perjanjian yang Mengikat Notaris (Studi Kasus :Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 09/B/MPPN/XI/2018), “Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia”,2018.