

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS KELALAIANNYA DALAM
PROSES PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG OBJEKNYA SUDAH
TERJUAL KEPADA PIHAK LAIN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS WILAYAH NOTARIS
PROVINSI JAWA BARAT NOMOR: 04/PTS-MPWN PROVINSI JAWA
BARAT/V/2019)**

Puti Karamina Adella, Widodo Suryandono

ABSTRAK

Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur dan saksama. Dalam praktik pembuatan akta oleh Notaris, banyak ditemukan pelanggaran dimana Notaris tidak mengindahkan kewajibannya dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Seperti halnya akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Euis Komala, S.H., yang sebelum dibuatnya akta, Notaris tidak melakukan prosedur pengecekan sertipikat tanah yang ternyata berada dalam sengketa akibatnya pembeli mengalami kerugian materiil. Permasalahan yang diangkat adalah akibat dari kelalaian Notaris yang tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang ternyata sudah beralih kepada pihak lain dan pertanggungjawaban Notaris atas kelalaiannya yang mengakibatkan kerugian sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber data utama yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Akibat dari kelalaian Notaris yang tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang ternyata sudah beralih kepada pihak lain membuat pengikatan jual beli tidak dapat dilanjutkan menjadi akta jual beli karena objek jual beli sudah bukan lagi milik penjual dan pertanggungjawaban Notaris atas kelalaiannya tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang mengakibatkan kerugian sehingga Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli, dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, kode etik, perdata maupun pidana. Notaris dalam menjalankan kewajibannya dituntut harus selalu teliti dalam memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang teguh pada Pasal 16 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Tanggung jawab Notaris, pengikatan jual beli, kelalaian.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perlindungan hukum sebagai gagasan paradigma universal selalu menjadi masalah aktual yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia sepanjang berlangsungnya kehidupan umat manusia di bumi ini. Di Indonesia perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah belum diatur secara eksplisit. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang dikenal dengan UUPA tidak memberikan rumusan yang jelas tentang istilah tanah.¹

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah.² Makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Undang – undang Pokok Agraria, yaitu:³

Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sampai saat ini di kalangan sebagian masyarakat masih banyak terdapat permasalahan yang timbul mengenai kepemilikan hak atas tanah, dikarenakan peranan tanah yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Selain mempunyai nilai ekonomis tanah juga mempunyai peranan sosial politik dan peningkatan jumlah penduduk yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan guna tanah untuk tempat tinggal dan usaha.

Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan hak bisa berupa:⁴

1. Jual-beli,
2. Tukar-menukar,
3. Hibah,
4. Pemberian menurut adat,
5. Pemasukan dalam perusahaan atau “*inbrenng*” dan
6. Hibah-wasiat atau “*legaaf*”.

¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 2.

² Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001), hlm. 237.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, cet. 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 262.

⁴ *Ibid.*, hlm. 330.

Dalam hal ini kita akan membahas mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian adalah tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu kebendaan.⁵ Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:⁶

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷ Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Istilah hak atas tanah berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *land right* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, sementara dalam Bahasa Jermannya, yaitu *landrechte*.⁸ 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.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang

⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 267.

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1458.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 1.

⁸ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 82.

dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertipikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁹ Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli, meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹⁰ Perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah bila perjanjian pengikatan jual beli tersebut memenuhi 4 (empat) syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu:¹¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli. Di Indonesia sering terjadi adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah. Pada saat terjadinya proses peralihan hak atas tanah. Para pihak yang akan melakukan peralihan

⁹ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008), hlm. 70.

¹⁰ Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum (I)*, hlm. 270.

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps. 1320.

hak atas tanah (jual beli tanah) mendatangi kantor PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), sebelum semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap para pihak sebelumnya membuat perjanjian pengikatan jual beli apabila terdapat persyaratan baik subjek maupun objek yang belum sesuai dengan syarat terang dan tunai menurut hukum tanah di Indonesia. Seharusnya sebelum melakukan perjanjian pengikatan jual beli pihak Notaris akan melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertipikat untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Pengecekan sertipikat hak atas tanah juga dilakukan Notaris untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Akan tetapi, kadang kala terdapat masalah yang terjadi yang menyebabkan peralihan hak tidak dapat terjadi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kelalaian dan tidak amanah-nya seorang Notaris akan menyebabkan transaksi jual beli tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Berhubungan dengan hal tersebut, penulisan tesis ini akan mengangkat tentang masalah pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dimana ternyata setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, Notaris sebelumnya tidak melakukan pengecekan keaslian sertipikat tanah dan bangunan dan pada saat penandatanganan akta pengikatan jual beli, Notaris tidak melihat asli sertipikat yang seharusnya menjadi dasar kewenangannya dalam membuat akta pengikatan jual beli. Dikemudian hari setelah dibuatnya akta tersebut, pembeli mengetahui bahwa sertipikat sedang dalam sengketa dan dilakukan pemblokiran. Pembeli telah melakukan pembayaran untuk proses pengurusan jual beli tanah dengan jumlah yang cukup besar, yang pada akhirnya objek jual beli tanah ternyata telah terjual kepada pihak lain. Penulis mencoba untuk meneliti tesis dengan judul Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Sudah Terjual Kepada Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor: 04/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/V/2019).

1.2 Permasalahan

1. Bagaimanakah akibat dari kelalaian Notaris yang tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang ternyata sudah beralih kepada pihak lain?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris atas kelalaiannya yang mengakibatkan kerugian sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli?

1.3 Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam tiga bagian. Hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua tentang pembahasan dari rumusan masalah, yang merupakan inti dari jurnal ini yaitu akibat dari kelalaian Notaris yang tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang ternyata sudah beralih kepada pihak lain dan pertanggungjawaban Notaris atas kelalaiannya yang mengakibatkan kerugian sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli. Serta yang terakhir, yaitu bagian penutup yang terdiri dari simpulan dan saran atas permasalahan yang dijabarkan.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi Berdasarkan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Republik Indonesia Nomor: 04/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/V/2019

Para pihak dalam kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Republik Indonesia Nomor: 04/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/V/2019 adalah Hanny Untar dengan kedudukan sebagai pelapor atau pembeli dalam kasus ini, Notaris Euis Komala, S.H., selaku terlapor dan ahli waris dari almarhum Idji Hatadji yakni Rachmat Affandi bersaudara selaku penjual. Penjual Menjual sebidang tanah yang merupakan harta warisan dari almarhum ayahnya Idji Hatadji yakni tanah Hak Milik No. 2045/Lengkong seluas 667m² kepada Pembeli dengan Nilai Transaksi Rp. 5.000.000.000. Sebelum pembuatan Akta PPJB Pembeli telah meminta bantuan Notaris untuk melakukan pengecekan keabsahan sertipikat tanah yang akan dibelinya. Notaris menyatakan bahwa sertipikat tersebut sudah di cek dan aman. Pada tanggal 5 September 2014, penjual dan pembeli datang kepada Notaris untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun Notaris tidak memperlihatkan asli sertipikat kepada pembeli dengan alasan masih dalam proses balik nama waris. Berdasarkan Pasal 2 PPJB, Pada tanggal 5 September 2014 pembeli diminta oleh Notaris untuk membayar uang pembelian tahap pertama kepada penjual agar dapat dilakukan pengurusan balik nama sertipikat kepada ahli waris dan pengurusan pajak. Pembeli mentransfer uang sebesar Rp. 1.250.000.000 ke rekening Rachmat Affandi (salah satu ahli waris). Pada tanggal 1 Oktober 2014 Pembeli menanyakan kepada Notaris apakah proses balik nama dan pembayaran pajak sudah selesai. Ternyata belum dapat diselesaikan karena uang telah habis dipergunakan Rachmat Affandi dkk (ahli waris) dan Notaris meminta tambahan biaya lagi kepada pembeli sebesar Rp. 794.000.000. Pembeli menransfer uang tersebut kepada Notaris pada tanggal 6 Oktober 2014. Melakukan peninjauan terhadap lokasi tanah, ternyata terdapat plang papan nama bahwa tanah tersebut milik Bambang Wijohartono berdasarkan putusan Peninjauan Kembali No.127/PK/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 jo Penetapan Eksekusi PN Bandung No. 58/PDT/2014/PUT/PN.BDG. Ternyata setelah pembeli melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional, tanah tersebut dalam sengketa dan dilakukan pemblokiran. Setelah ditelusuri ternyata Notaris tidak pernah melakukan pengecekan ataupun balik nama waris seperti yang Notaris sampaikan kepada pembeli. Pembeli merasa tertipu dan meminta pertanggungjawaban pengembalian uang pembayaran total Rp. 2.044.000.000 kepada Notaris.

4.2 Analisis Akibat Dari Kelalaian Notaris Tidak Melakukan Pengecekan Sertipikat Tanah Yang Ternyata Sudah Beralih Kepada Pihak Lain

Akibat dari kelalaian Notaris tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang ternyata sudah beralih kepada pihak lain membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dapat dilanjutkan menjadi akta jual beli artinya tidak dapat terjadi pemindahan hak karena jual beli, karena objek jual beli sudah bukan lagi milik penjual. Selain itu kelalaian Notaris juga mengakibatkan kerugian materiil terhadap pembeli yang sudah melakukan pembayaran untuk pengurusan balik nama sertipikat dan pembayaran pajak-pajak terkait jual beli sejumlah total Rp. 2.044.000.000 (dua miliar empat puluh empat juta rupiah).

Pemeriksaan sertipikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Data fisik berisi keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang akan diperjualkan termasuk mengenai adanya bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut (jika ada). Pemeriksaan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan Notaris bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran.

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum melakukan transaksi jual beli tanah adalah dengan mendatangi kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

Kegiatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka peralihan hak karena jual beli untuk pemeliharaan data sebelum pembuatan akta antara lain:

- a. Memeriksa sertipikat di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian data yang ada di sertipikat hak dengan data yang ada di daftar kantor pertanahan dengan menunjukan sertipikat asli
- b. Meneliti apakah pemindahan hak harus mendapat izin dari pemindahan terlebih dahulu
- c. Calon penerima hak terlebih dahulu membuat surat pernyataan, bahwa:
 1. Dengan pemindahan hak ini tidak melebihi batas maksimum penguasaan tanah
 2. Dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang tanah gantung
 3. Menyadari apabila melebihi batas maksimum penguasaan tanah maka selisihnya menjadi Objek *landreform*
 4. Bersedia menanggung akibat hukumnya
- d. Meneliti apakah Objek pemindahan hak tersangkut sengketa atau tidak.
- e. Memeriksa kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum
- f. Memeriksa bukti pembayaran BPHTB dan PPh
- g. Membicarakan rencana isi akta

Karena persyaratan tentang subjek dan objek jual belinya belum terpenuhi, maka dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris. Dimana Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹² Oleh Karena perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dipenuhi.

Agar dapat dinyatakan sebagai akta autentik, suatu akta pengikatan jual beli harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta-akta

¹² Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 270.

yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:¹³

1. Akta harus dibuat “oleh” (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) pejabat umum.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang Undang.
3. Pejabat umum oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jika salah satu dari persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka akta tersebut kehilangan otensitasnya, dengan kata lain akta tersebut menjadi akta dibawah tangan. Negara menempatkan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta autentik, untuk kepentingan pembuktian atau alat bukti. Suatu akta autentik dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna, yang artinya apabila salah satu pihak mengajukan akta tersebut di pengadilan, Hakim harus menerimanya dan menganggap bahwa apa yang tertulis dalam akta itu sungguh sungguh telah terjadi. Hal ini mengandung arti bahwa pejabat umum mempunyai kedudukan yang mandiri dalam hukum keperdataan.¹⁴ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁵ Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Jika dikaitkan dengan kasus pada tanggal 5 September 2014, pembeli bersama dengan penjual datang ke kantor Notaris, untuk melakukan transaksi pembelian tanah sertipikat Hak Milik No. 2045/Kecamatan Lengkong dari penjual yakni ahli waris Almarhum Idji Hatadji. Sebelum melakukan transaksi pembelian tanah, pembeli diperkenalkan oleh salah satu ahli waris Almarhum Idji Hatadji yang bernama Rachmat Affandi kepada seorang Notaris, dimana menurutnya Notaris tersebut dapat melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 2045/Kecamatan Lengkong yang akan dibelinya tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (BPN Kota Bandung).

Beberapa hari kemudian Notaris tersebut menyuruh pembeli agar membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan penjual. Namun sebelum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pembeli meminta kepada Notaris untuk melakukan pengecekan tentang keabsahan dan kebenaran Sertipikat Hak Milik No. 2045/Kecamatan Lengkong di BPN Kota Bandung. Kemudian Notaris memberitahu pembeli bahwa benar Sertipikat Hak Milik No. 2045/Kecamatan Lengkong terdaftar di Badan Pertanahan Nasional kota Bandung dan surat-suratnya aman, sudah di cek dan Notaris menyatakan bertanggung jawab jika dikemudian hari terjadi masalah. Setelah itu pada tanggal 5 September 2014 pembeli melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan penjual dihadapan Notaris dengan Nomor Akta 01 tanggal 5 September 2014 namun notaris tidak memperlihatkan kepada pelapor asli sertipikat dengan alasan masih dalam proses balik nama waris di Badan Pertanahan Nasional.

¹³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 4, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 48.

¹⁴ Freddy Harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 45.

¹⁵ Indonesia, *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 1.

Pada kenyataannya Notaris dalam pemeriksaan dengan Majelis Pengawas Daerah pada tanggal 10 Agustus 2018 mengatakan bahwa sebelumnya Notaris belum pernah melihat asli sertipikat tersebut dan juga tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan sertipikat tersebut seperti yang diakuinya kepada pembeli. Hal tersebut sesuai dengan jawaban kontra memori kasasi Badan pertanahan Nasional kota Bandung pada tanggal 19 September 2019 yang menjelaskan perihak riwayat tanah sengketa. Dijelaskan bahwa tanah tersebut sudah dipecah dan tidak ada atau tidak pernah Notaris melakukan perbuatan hukum ke Badan Pertanahan Nasional kota Bandung atas transaksi pembeli terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 2045/Lengkong baik mengenai pecah sertipikat dan balik nama waris ataupun pengecekan sertipikat.

Dari pemaparan tersebut diatas dapat dikatakan bahwa Notaris tersebut dengan sengaja melakukan kelalaian terhadap kewajibannya dalam menjalankan jabatannya selaku Notaris. Didalam melaksanakan kewenangannya Notaris untuk membuat sebuah akta autentik sejalan dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dimana seorang Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan dalam hal ini calon penjual dan calon pembeli untuk dinyatakan dalam Akta Autentik. Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.¹⁶ Pengertian amanah tidak dijelaskan lebih dalam, sedangkan amanah sendiri mempunyai pengertian yang luas. “amanah” di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris adalah dalam menjalankan jabatan atau pekerjaannya Notaris harus sesuai peraturan perundangan-undangan dan kode etik yang berlaku. Sebaliknya, lawan dari “amanah” adalah “khianat” yang berarti tidak menjalankan tugas dan jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan serta kode etik yang berlaku.¹⁷ Sedangkan saksama memiliki arti teliti dan cermat¹⁸. Jadi apa yang dilakukan Notaris dengan tidak melakukan pengecekan terhadap keabsahan sertipikat hak milik tersebut artinya notaris tidak teliti dalam menjalankan jabatannya.

Asas kecermatan merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya dalam pembuatan akta pengikatan jual beli Notaris wajib bertindak saksama. Pelaksanaan asas kecermatan wajib dilakukan dalam pembuatan akta tersebut dengan:

- 1) Melakukan pengenalan terhadap penghadap, yakni calon penjual dan calon pembeli berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- 2) Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya-jawab) terkait objek jual beli, dimana jual beli dilakukan antara calon penjual para ahli waris dari almarhum Idji Hatadji dengan calon pembeli yakni saudari Hanny Untar.
- 3) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut, yang utama adalah sertipikat tanah asli.
Notaris memiliki kewajiban untuk melekatkan dokumen atau fotokopi dari dokumen tersebut seperti surat kematian almarhum Idji Hatadji, kemudian surat yang membuktikan bahwa benar yang akan menjual adalah para ahli

¹⁶ *Ibid.*, Ps. 16 ayat 1 huruf a.

¹⁷ Miftachul Machsun, “amanah oh amanah”, http://medianotaris.com/amanah_oh_amanah_berita392.html, diakses 8 Oktober 2019.

¹⁸ Pengertian Saksama, <https://kbbi.web.id/saksama>, diakses 8 Oktober 2019.

waris dari almarhum Idji Hatadji, kemudian yang berkaitan dengan objek jual beli yakni tanda bukti hak, sertifikat wajib diperlihatkan aslinya, hal tersebut merupakan surat yang menjadi dasar kewenangan bertindak seperti diatur dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta.

Dokumen-dokumen atau surat pendukung akta merupakan bagian penting dalam membuat suatu akta termasuk pengikatan jual beli, ketiadaan dokumen-dokumen dan surat pendukung akta dapat berpengaruh pada otentisitas akta, dalam pengikatan jual beli, karena objek jual beli dibuktikan dengan tanda bukti hak, dalam hal ini sertifikat, maka Notaris berkewajiban untuk memeriksa sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional dimana letak tanah tersebut berada yakni di Kota Bandung. Hal ini berguna untuk mengetahui aman atau tidaknya objek jual beli tersebut untuk di perjualbelikan. Agar jual beli berjalan sebagaimana mestinya dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan dikemudian hari.

- 4) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut, hal tersebut formalitas sesuai dengan Pasal 38 UUJN.
- 5) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
- 6) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Lebih jauh mengenai pengecekan sertifikat tanah, dimana pengecekan sertifikat tersebut dimintakan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dengan persyaratan sebagai berikut:¹⁹

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Sertipikat hak atas tanah/Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
5. Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan/pembebanan hak dengan akta PPAT.

Terkait dengan kasus kelalaian yang dilakukan oleh Notaris tersebut mengakibatkan:

1. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dapat dilanjutkan menjadi akta jual beli artinya tidak terjadi pemindahan hak karena jual beli karena objek jual beli atau tanah tersebut dalam sengketa dengan Bambang Wijohartono dan dilakukan pemblokiran. Bahwa ternyata di lokasi tanah tersebut juga terdapat plang papan nama bertuliskan bahwa lokasi tanah tersebut milik

¹⁹ Prosedur Pengecekan Sertipikat, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/122856/itemName/Pengecekan/controller/Item/action/Detail>, diakses 9 Oktober 2019.

Bambang Wijohartono berdasarkan putusan peninjauan kembali No. 127/PK/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 jo Penetapan Eksekusi Pengadilan Bandung No. 58/PDT/2014/PUT/PN.BDG, maka oleh karena itu pada kenyataannya tanah yang akan dibeli sudah bukan milik ahli waris lagi artinya syarat materiil yang sangat menentukan sahnya jual beli tanah nanti tidak terpenuhi, karena penjual tidak lagi berhak menjual tanah tersebut dan tanah tersebut sedang dalam sengketa dan dilakukan pemblokiran terhadap sertipikat yang akan diperjualbelikan.

2. Pembeli mengalami kerugian materiil, dalam hal ini pembeli sudah melakukan pembayaran pertama untuk memenuhi isi dalam perjanjian pengikatan jual beli telah membayar uang sejumlah total Rp. 2.044.000.000 (dua miliar empat puluh empat juta rupiah) untuk pengurusan balik nama dan pembayaran pajak. Pembeli dapat meminta ganti rugi kepada penjual atas dasar PPJB tersebut dan mengugat Notaris atas dasar perbuatan melawan hukum karena kelalaiannya dalam prosedur pengikatan jual beli yang membuat pembeli mengalami kerugian. Seharusnya setelah dibuatkannya PPJB oleh Notaris, maka apabila telah terpenuhinya prestasi dalam PPJB Notaris bertindak selaku PPAT akan melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertipikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam pembuatan AJB, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Setelah pembuatan AJB dan pembayaran pajak, maka PPAT akan melakukan balik nama sertipikat di kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli.
3. Notaris melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya, baik pelanggaran sumpah jabatan, kode Etik dan juga Undang-Undang Jabatan Notaris dimana Notaris tidak melakukan pengecekan sertipikat yang akan diperjualbelikan dan tidak memperlihatkan sertipikat asli kepada pembeli pada saat pembuatan akta pengikatan jual beli hal ini sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta. Dokumen-dokumen atau surat pendukung akta merupakan bagian penting dalam membuat suatu akta termasuk pengikatan jual beli, ketiadaan dokumen-dokumen dan surat pendukung akta dapat berpengaruh pada otentisitas akta, dalam pengikatan jual beli, karena objek jual beli dibuktikan dengan tanda bukti hak, dalam hal ini sertipikat, maka Notaris berkewajiban untuk memeriksa sertipikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional dimana letak tanah tersebut berada yakni di Kota Bandung, sehingga dalam menjalankan jabatannya, Notaris terbukti bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak teliti atau tidak saksama dalam menjalankan kewajibannya sebagai Notaris dan telah melanggar sumpah jabatannya yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) jo kewajiban dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan Pasal 3 angka 2 dan angka 4 Kode Etik Notaris Tahun 2015.

4.3 Analisis Pertanggungjawaban Notaris Atas Kelalaiannya Yang Mengakibatkan Kerugian Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Dapat Dilanjutkan Menjadi Akta Jual Beli

Pertanggungjawaban Notaris atas kelalaiannya tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang mengakibatkan kerugian sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli, dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, kode etik, perdata maupun pidana. Pertanggungjawaban Notaris atas akta autentik tersebut berlaku karena ditemukan bahwa Notaris dalam pembuatan akta tidak sesuai dengan prosedur atau ketentuan hukum. Seharusnya sebelum membuat akta perjanjian pengikatan jual beli Notaris selaku PPAT menjalankan kewajibannya untuk melakukan pengecekan keabsahan tanda bukti hak atas tanah yang akan di beli oleh calon pembeli saudara Hanny Untar dan memperlihatkan asli sertipikat pada saat pembuatan akta pengikatan jual beli dihadapan calon penjual dan calon pembeli.

Sebelum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pembeli sudah meminta kepada Notaris untuk melakukan pengecekan tentang keabsahan dan kebenaran SHM No. 2045/Kecamatan Lengkong di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Notaris kemudian memberitahu pembeli bahwa benar SHM No. 2045/Kecamatan Lengkong terdaftar di BPN dan surat-suratnya aman, sudah di cek dan Notaris/PPAT menyatakan bertanggung jawab jika dikemudian hari terjadi masalah. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasal 2, pembeli diminta oleh Notaris untuk membayarkan uang pembelian tanah tahap pertama kepada penjual dengan tujuan agar dapat melakukan pengurusan pajak waris dan balik nama sertipikat agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli. Maka sesuai permintaan Notaris pembeli saudara mentransfer uang melalui Bank CIMB Niaga Bandung dimana pembeli bersama dengan asisten Notaris yakni Herri Mulyadi dan penjual Rachmat Affandi pergi ke Bank dan mentransfer uang ke rekening Rachmat Affandi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Pada tanggal 1 Oktober 2014 pembeli menanyakan kepada Notaris apakah proses Balik Nama dan pembayaran pajak waris telah selesai, ternyata belum dapat selesai karena uang tersebut diatas telah habis dipergunakan ahli waris. Maka untuk mempercepat proses balik nama sertipikat dan pembayaran pajak waris, Notaris meminta tambahan biaya lagi kepada pembeli sebesar Rp. 794.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah). Pembeli kemudian pada tanggal 6 Oktober 2014 mentransfer uang ke rekening Notaris sebesar tersebut diatas. Beberapa hari kemudian pembeli kembali bertemu dengan Notaris, untuk mempertanyakan kembali apakah balik nama dan pembayaran pajak waris sudah selesai, ternyata masih belum selesai, dan habis kesabaran pembeli di beri janji-janji oleh Notaris sehingga pembeli meminta kembali uang pembayaran pajak untuk disetorkan sendiri. Dan barulah pada tanggal 21 Oktober 2014, pelapor menerima bukti pembayaran pajak waris dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Notaris, tetapi balik nama sertipikat kepada ahli waris belum selesai dan masih dalam proses pembayarannya. Bahwa pada kenyataannya atas jawaban dari surat Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung No. 960/1712 perihal tanggapan atas pembayaran BPHTB yang Notaris Euis Komala berikan kepada pembeli dalam bentuk fotokopi, Dari 4 (empat) bukti bayar yang diberikan Notaris, hanya ada 2 (dua) bukti yang terdata di Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung. Hal ini berarti Notaris tidak jujur dan telah membohongi pembeli.

Fakta fakta diatas mengakibatkan Notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban Administrasi Notaris dimana Tanggungjawab Notaris secara

administrasi timbul jika kewajiban-kewajiban notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak dilakukan atau bahkan dilanggar. Pertanggungjawaban Notaris secara administrasi dapat dimintakan melalui lembaga atau organisasi notaris, hal ini berbeda dengan pertanggungjawaban Notaris secara perdata dan pidana yang harus dilakukan melalui pengadilan.

Dilihat dari kasus diatas, Notaris Euis Komala, S.H telah melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya dalam Pasal 4 ayat (2) jo Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Mengacu pada Pasal 16 ayat (11) akibat pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut, Notaris dapat dikenakan sanksi administrasi berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat

Mengacu pada pengertian Majelis Pengawas menurut Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Jabatan Notaris dirumuskan bahwa Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.²⁰ Untuk melakukan pengawasan, Majelis Pengawas diberikan kewenangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap Notaris, menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris, mengambil keputusan hingga pemberian sanksi kepada Notaris yang melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris. Wewenang Majelis Pengawas Daerah (selanjutnya ditulis MPD) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Jabatan Notaris salah satunya adalah menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris.²¹ Pemeriksaan oleh MPD tertutup untuk umum.²² Laporan pengaduan masyarakat dilakukan oleh saudari Hanny Untar kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bandung pada tanggal 5 November 2018, karena ia menduga bahwa Notaris Euis Komala, S.H., telah melakukan kesalahan prosedur dan melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengakibatkan kerugian materiil. Berdasarkan kewenangan MPD tersebut pada tanggal 28 November 2018 telah pemeriksaan terhadap pelapor dan terlapor. MPD kota Bandung berpendapat dalam berita acara sidang telah terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dan untuk penanganan lebih lanjut termasuk mengenai sanksi yang akan dijatuhkan kepada Notaris, MPD menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Pengawas Wilayah Jawa Barat. Berdasarkan Pasal 73 Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana Majelis Pengawas Wilayah Notaris berwenang memberikan sanksi mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris berupa pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan. Hal tersebut menurut penulis sudah sesuai dengan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Dimana nantinya

²⁰Indonesia, UU No. 2 Tahun 2014, Ps. 1 angka (6).

²¹Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 70.

²²Indonesia, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004*, Ps. 23.

Majelis Pengawas Pusat Notaris berwenang memutuskan pemberhentian sementara tersebut, kewenangan tersebut sesuai dengan Pasal 77 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Selain pertanggungjawaban atau sanksi administratif terkait Undang-Undang Jabatan Notaris, dimungkinkan Notaris dimintai pertanggungjawaban Perdata, Pidana dan dalam Koe Etik Notaris. Berikut penjelasannya:

1. Pertanggungjawaban Perdata Notaris

Berdasarkan hukum perdata, Notaris dapat dimintai pertanggungjawabannya, apabila Notaris berdasarkan wewenang yang ada padanya, membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan atau dilakukan secara melawan hukum. Akta notaris tidak dapat dilaksanakan atau tidak mengikat secara hukum apabila Notaris ternyata dalam membuat akta melakukan tindakan di luar wewenangnya. Pihak-pihak yang telah dirugikan akibat perbuatan Notaris di luar wewenang tersebut, dapat mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan.

Hal ini sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum (dalam hal ini Notaris yang membuat akta secara melawan hukum), untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya itu. Akibat hukum bagi notaris yang tidak mau menjalankan tanggungjawab perdatanya untuk mengganti kerugian, bunga, dan biaya-biaya yang timbul setelah adanya keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Notaris tersebut dapat dinyatakan pailit.

Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diatas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata Notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian-kerugian para pihak yang berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immaterial.

Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi. Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUHPerdata, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum.

Unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus ini adalah Notaris tidak melakukan kewajibannya dimana Berdasarkan pasal 34 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah, dimana didalam hal ini seorang Notaris dapat melakukan pemeriksaan sebelum membuat suatu akta yang nantinya akan

berkaitan dengan hak atas tanah, kewenangan tersebut terdapat didalam pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, dalam hal ini akta perjanjian pengikatan jual beli. Dalam kasus pembeli sudah meminta Notaris sebelum melakukan perjanjian pengikatan jual beli untuk melakukan pengecekan terhadap keabsahan dari sertipikat hak milik yang akan menjadi objek dari jual beli tersebut, tetapi Notaris berbohong dan mengaku sudah melakukan pengecekan sertipikat. Kemudian pada saat penandatanganan akta pengikatan jual beli, Notaris tidak memperlihatkan asli sertipikat terhadap calon pembeli dan berdalih bahwa sertipikat tersebut sedang dalam proses balik nama di BPN Kota Bandung. Padahal Notaris tidak pernah melihat asli sertipikat apalagi melakukan pengecekan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, Notaris terbukti tidak menjalankan kewajibannya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, dimana seharusnya Notaris bertindak amanah, jujur, dan saksama. Secara otomatis terpenuhi unsur kesalahan sebagaimana pemaparan diatas.

Kemudian unsur ketiga, harus ada kerugian yang ditimbulkan, dimana akibat dari kesalahan Notaris tersebut, pihak pembeli yang sudah melakukan pembayaran pertama untuk memenuhi isi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, telah membayar uang sejumlah total Rp. 2.044.000.000 (dua miliar empat puluh empat juta rupiah), dalam hal ini pihak pembeli merasa sangat dirugikan. Terpenuhi pula unsur ke empat, harus ada hubungan antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang diderita oleh pembeli, tidak di ceknya sertipikat hak milik yang ternyata berada dalam sengketa dengan kerugian yang ditimbulkan akibat kesalahannya Notaris, pembeli sudah melakukan pembayaran yang sampai saat ini belum dikembalikan oleh penjual ataupun Notaris.

2. Pertanggungjawaban Pidana Notaris

Pembahasan tentang tanggung jawab pidana Notaris yang melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal itu bukanlah berarti Notaris tidak dapat dijatuhi sanksi pidana atas kesalahan yang telah dilakukannya. Notaris tetap diberikan sanksi pidana jika terbukti telah melakukan tindak pidana dalam melaksanakan jabatannya. Sebagaimana tidak ada kepastian tentang pengembalian pembayaran uang kepada pembeli dari Notaris dan penjual yang sudah mereka terima, pembeli melaporkan Notaris Euis Komala, S.H dan penjual Rachmat Affandi karena merasa tertipu dengan laporan polisi No. LP/695/III/2015/JBR/POLRESTABES tanggal 25 Maret 2015.

Berdasarkan bukti-bukti permulaan yang cukup, karena kurang kehati-hatian Notaris dalam membuat suatu akta autentik dapat menyebabkan Notaris tersebut terbawa dalam kasus pidana, Notaris Euis Komala patut diduga telah melakukan atau turut serta dalam melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Kesalahan dikategorikan menjadi dua yaitu yang disengaja (*dollus*) dan lalai (*culpa*). Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain. Sedangkan kelalaian adalah perbuatan dimana pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Dalam kealpaan, orang yang melakukannya kurang mengindahkan larangan sehingga tidak berhati-hati dalam melakukan suatu perbuatan yang objektif kausal menimbulkan keadaan yang dilarang.²³

Akta Notaris yang dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris selaku pejabat umum. Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh- sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris.

Seorang Notaris wajib bertanggung jawab atas keautentikan akta yang dibuatnya, akan tetapi dalam proses pemeriksaan perkara pidana seorang notaris ketika dalam pemanggilannya tidak semudah seperti pemanggilan kepada masyarakat biasa dan hal ini sangat berbeda. Berdasarkan pada pasal 66 UUJN yang mengatur mengenai tata cara pemanggilan terhadap seorang Notaris yang dilakukan oleh seorang penyidik dan jaksa harus meminta ijin kepada Majelis Kehormatan Notaris, karena dalam pasal ini memberikan perlindungan hukum sebagai pejabat umum, tanpa adanya suatu pembuktian awal yang kuat bahwa akta tersebut adanya indikasi perbuatan pidana dan/atau adanya dugaan seorang notaris terlibat atau turut serta melakukan suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Tindak pidana penipuan merupakan kejahatan terhadap harta benda yang diatur dalam Buku II KUHP dalam Bab XXV dari Pasal 378 sampai dengan Pasal 395. Kejahatan penipuan di dalam bentuknya yang pokok diatur di dalam Pasal 378 KUHP yang dirumuskan sebagai berikut:²⁴

“Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun”.

²³ Pipin Syarifin, *Hukum Pidana di Indonesia* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000), hlm. 89.

²⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, diterjemahkan oleh Andi Hamzah, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), Ps. 378.

Unsur-unsur tindak pidana penipuan yang diduga dilakukan oleh Notaris Euis Komala dalam transaksi jual beli antara pembeli saudari Hanny Untar dan penjual ahli waris almarhum Idji Hatadji yang terdapat dalam pasal 378 KUHP tersebut diatas adalah sebagai berikut:

1. Unsur Objektif

Perbuatannya: memakai nama palsu atau martabat (*hoedanigheid*) palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, yang dimaksud dengan penipuan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Euis Komala adalah tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong sehingga seseorang dalam hal ini pembeli merasa terpedaya karena omongan yang seakan-akan benar. Notaris menerangkan sesuatu yang seolah-olah betul atau terjadi, tetapi sesungguhnya perkataannya mengenai pengecekan sertipikat yang aman atau tidak dalam sengketa itu adalah tidak sesuai dengan kenyataannya, karena tujuannya hanya untuk meyakinkan si pembeli agar membuat pengikatan jual beli dengan si penjual

Objeknya: Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, dalam kasus Notaris menyatakan sertipikat aman dan tidak dalam sengketa, pembeli dan penjual membuat akta pengikatan jual beli, yang didalamnya memuat pasal dimana pembeli wajib menyerahkan uang tahap pertama untuk pengurusan balik nama dan pembayaran pajak terkait transaksi jual beli tersebut. Dalam kasus pembeli sesuai permintaan Notaris, mentransfer uang melalui Bank CIMB Niaga Bandung dimana pembeli bersama dengan asisten Notaris yakni Herri Mulyadi dan Rachmat Affandi pergi ke Bank dan mentransfer uang ke rekening Rachmat Affandi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Kemudian Notaris meminta tambahan biaya lagi kepada pembeli sebesar Rp. 794.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah). pada tanggal 6 Oktober 2014 mentransfer uang ke rekening pribadi Notaris sebesar tersebut diatas, dengan alasan uang yang pertama habis oleh penjual dan Notaris belum melakukan pengurusan balik nama dan pembayaran pajak.

2. Unsur Subjektif

Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum. Dengan rangkaian kebohongan seperti yang dijelaskan diatas Notaris melakukan perbuatan yang menguntungkan diri sendiri atau orang lain (dalam hal ini si penjual) dimana Notaris dan penjual menerima uang pembayaran tersebut dengan tidak mengindahkan prosedur pemindahan hak atau jual beli. Bahwa Notaris tidak melakukannya dimana Berdasarkan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah, dimana didalam hal ini seorang Notaris dapat melakukan pemeriksaan sebelum membuat suatu akta yang nantinya akan berkaitan dengan hak atas tanah, seharusnya berdasarkan Pasal

16 ayat (1) huruf a Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan kewenangan tersebut terdapat didalam pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, dalam hal ini akta perjanjian pengikatan jual beli. Sedangkan dalam kasus pembeli sudah meminta Notaris sebelum melakukan perjanjian pengikatan jual beli untuk melakukan pengecekan terhadap keabsahan dari sertipikat hak milik yang akan menjadi objek dari jual beli tersebut, tetapi Notaris berbohong mengaku sudah melakukan pengecekan padahal Notaris tidak pernah melihat asli sertipikat apalagi melakukan pengecekan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Unsur subjektif dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum terpenuhi dalam kasus ini.

Berdasarkan pendapat yang telah penulis kemukakan tersebut di atas, maka Notaris patut diduga telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 378 KUHP karena unsur-unsur yang disebut di dalam Pasal 378 KUHP terpenuhi, maka Notaris Euis Komala dapat diperiksa dan selanjutnya dijatuhi sanksi pidana dengan ancaman hukuman paling lama 4 tahun, disesuaikan dengan perbuatannya.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan Kode Etik Notaris

Kode etik profesi merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh sekelompok profesi, yang mengarahkan atau memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin mutu moral profesi itu di mata masyarakat. Hal ini berlaku demikian juga dalam kode etik Notaris. Kode etik Notaris di Indonesia mengarahkan anggota-anggotanya yang tergabung dalam Ikatan Notaris Indonesia (INI) untuk menjalankan profesinya sesuai dengan mutu moral yang telah ditetapkan.

Pelaksanaan tugas dalam jabatannya, para notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi juga sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggungjawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya, seorang notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris dan juga berkewajiban menegakkan Kode Etik Notaris. Di dalam dunia kenotariatan, standar etik notaris telah di gambarkan dalam kode etik notaris yang wajib di patuhi oleh segenap notaris. Akibat dari pelanggaran kode etik adalah mendapat sanksi organisasi.²⁵

Dikaitkan dengan kasus Notaris telah melakukan pelanggaran kode etik. Pelanggaran yang dilakukan Notaris terhadap kode etik profesinya mengakibatkan Notaris dapat dikenakan sanksi berupa peringatan, teguran, atau pemberhentian sebagai anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI). Pelanggaran tersebut berupa:

1. Melanggar Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris Tahun 2015 dengan

²⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, (Bandung: Citra Aditya, 2016), hlm. 164.

berperilaku tidak jujur dan tidak seksama karena pada kenyataannya belum melakukan pengecekan sertipikat tanah seperti yang pembeli minta yang ternyata sedang dalam pemblokiran karena sengketa dan tidak memperlihatkan asli sertipikat pada saat penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli dengan alasan sedang dalam proses balik nama, Notaris tidak jujur dalam menjalankan kewajibannya.

2. Akibat perilaku Notaris Euis Komala, S.H., harkat dan martabat Jabatan Notaris dalam Pasal 3 angka 2 Kode Etik Notaris Tahun 2015 telah direndahkan.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan, maka dapat ditarik simpulan bahwa:

1. Akibat dari kelalaian Notaris yang tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang ternyata sudah beralih kepada pihak lain membuat perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dilanjutkan menjadi akta jual beli karena objek jual beli sudah bukan lagi milik penjual artinya tidak dapat terjadi pemindahan hak karena jual beli. Kelalaian Notaris juga mengakibatkan kerugian materiil terhadap pembeli yang sudah melakukan pembayaran pertama untuk pengurusan balik nama sertipikat dan pembayaran pajak-pajak terkait jual beli. Notaris terbukti tidak menjalankan kewajibannya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, dimana seharusnya Notaris bertindak amanah, jujur, dan saksama dalam pemeriksaan sertipikat hak atas tanah yang diperlukan guna memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan dan bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum serta tidak ada pemblokiran. Hal ini sesuai dengan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seharusnya Notaris melakukan pemeriksaan sertipikat sebelum membuat akta pengikatan jual beli dan dalam proses penandatanganan akta, Notaris wajib melihat asli sertipikat tanah, sebab sertipikat merupakan dokumen yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta pengikatan jual beli.
2. Pertanggungjawaban Notaris atas kelalaiannya tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah yang mengakibatkan kerugian sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli, dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, kode etik, perdata maupun pidana. Terkait pertanggungjawaban administratif, Notaris melakukan pelanggaran terhadap Pasal 4 ayat (2) jo kewajibannya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana dalam menjalankan jabatannya, Notaris tidak melakukan pengecekan sertipikat dimana hal tersebut merupakan kewajibannya dan tidak melihat asli sertipikat tanah, sehingga dalam menjalankan jabatannya terbukti bertindak tidak amanah, tidak jujur, dan tidak saksama. Mengacu pada Pasal 16 ayat (11) akibat pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut, Notaris dapat dikenakan sanksi administrasi pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan. Selain itu Notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melanggar hukum

karena terpenuhinya unsur perbuatan yang melawan hukum dalam arti Notaris tidak sesuai prosedur dalam menjalankan jabatannya hal tersebut merupakan kesalahan Notaris, ada kerugian materiil yang ditimbulkan akibat kesalahannya tersebut terhadap pembeli, kemudian adanya unsur hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan. Notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana, dalam hal adanya dugaan Notaris terlibat atau turut serta melakukan tindak pidana penipuan apabila memenuhi unsur Pasal 378 KUHPidana.

3.2 Saran

Berdasarkan simpulan yang telah dikemukakan penulis, maka saran yang dapat disampaikan adalah:

1. Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya dituntut harus selalu teliti dalam memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan memeriksa kelengkapan berkas-berkas peralihan hak atas tanah. Termasuk dalam hal prosedur yang dilakukan sebelum membuat akta yaitu melihat keaslian sertipikat dan melakukan pengecekan terhadap tanda bukti hak atas tanah tersebut. Hal tersebut bukan hanya untuk memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang tetapi hal tersebut adalah kontrol bagi Notaris dalam bekerja agar terlindungi dari masalah yang akan muncul dikemudian hari, agar kewenangan dan kewajiban dalam melaksanakan tugasnya membuat akta autentik dapat memberikan jaminan kepercayaan kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat oleh Notaris, benar-benar dapat memberikan perlindungan hukum.
2. Agar Notaris tetap dipercaya masyarakat, Notaris diharapkan menjunjung tinggi nilai moral jabatan Notaris dan menerapkan apa yang diperintahkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris, agar dalam hal proses pembuatan akta khususnya yang berkaitan dengan tanah Notaris tidak melakukan kelalaian yang merugikan pihak yang berkepentingan dalam akta termasuk dalam hal ini Notaris itu sendiri dan calon pembeli harus lebih cerdas untuk mengetahui prosedur jual beli tanah, khususnya apabila ada syarat materiil pembuatan akta jual beli yang belum terpenuhi, calon pembeli harus melihat dokumen-dokumen yang terkait subjek dan objek jual beli terutama meminta calon penjual untuk memperlihatkan asli sertipikat kemudian meminta bantuan Notaris untuk melakukan pengecekan sertipikat tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dimana letak tanah tersebut berada, sampai ada tanda dalam sertipikat tersebut yang menjelaskan bahwa sertipikat aman dan bersih.

Daftar Pustaka

Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No.3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia*. Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana. Diterjemahkan oleh Andi Hamzah. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.

Buku

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

_____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya, 2016.

H.M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Harris, Freddy dan Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Cet. 1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.

Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat–surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008.

Nugroho, Heru. *Menggugat Kekuasaan Negara*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.

Syarifin, Pipin. *Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2000.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 4. Jakarta: Erlangga, 1996.

Internet

Machsun, Miftachul. “amanah oh amanah”.

http://medianotaris.com/amanah_oh_amanah_berita392.html, Diakses 8 Oktober 2019.

Pengertian Saksama. <https://kbbi.web.id/saksama>. Diakses 8 Oktober 2019.