

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP OBJEK JUAL BELI
BERANTAI MILIK PIHAK YANG TIDAK TERCATAT DALAM SERTIPIKAT
TANAH
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 485/K/PDT 2018)**

Farah Fadilla, Pieter E. Latumeten, Daly Erni

Abstrak

Penulisan ini membahas kasus jual beli berantai atas objek sebidang tanah. Pada saat jual beli pertama kali dilakukan pada tahun 1991, Notaris/PPAT tidak menuntaskan pengurusan pensertifikatannya sehingga terjadi jual beli berikut dan berikutnya lagi atas tanah tersebut sampai empat kali di tahun 2010. Hal ini berujung pada sengketa ahli waris dari pembeli pertama yang mengganggu pembeli terakhir/pembeli ke empat. Sengketa dimulai di tahun 2013 di Pengadilan Negeri Kepanjen, berlanjut Kasasi dan selanjutnya Putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018. Permasalahan yang diangkat adalah proses berlangsungnya jual beli oleh Notaris/PPAT dan tanggung jawab jawab Notaris/PPAT terhadap objek jual beli berantai atas tanah yang di dalam sertipikat tidak tertera nama pemilik tanah tersebut. Metode penelitian berbentuk yuridis normatif, dengan studi dokumen melalui penelusuran literatur atas data sekunder. Adapun pendekatan analisis menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini yaitu dalam penanganan suatu jual beli harus dilakukan secara berhati-hati dalam memeriksa dokumen kelengkapan para pihak dan mendampingi para pihak untuk menuntaskan pengurusan pengalihan hak atas tanah sampai terbitnya sertipikat. Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi baik berupa administratif dan perdata. Temuan penelitian ini adalah kepastian hukum atas pemilikan tanah menjadi sangat penting dan Notaris yang menerima protokol menjadi terlibat, turut terkena imbas dalam kasus ini selama lima tahun.

Kata kunci: Notaris/PPAT, akta autentik, jual beli berantai.

1. Pendahuluan

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seharusnya berhati-hati dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal membuat akta autentik terkait jual beli tanah, Notaris/PPAT hendaknya memastikan keaslian bukti kepemilikan jual beli tanah tersebut. Apabila objek jual beli merupakan objek sengketa, hal ini dapat menyebabkan masalah di kemudian hari yang dapat merugikan para pihak.

Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJNP)¹, Notaris diartikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya. Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN). Istilah ini terdapat dalam Pasal 1 *Reglement op het Notaris Ambt* in Indonesia (Ord. van Jan. 1860) Staatsblad 1860 No. 3. Lalu diterjemahkan oleh G. H. S. Lumban Tobing, sebagaimana tersebut dalam Kata Pengantar bukunya yang berjudul Peraturan Jabatan Notaris.² Demikian pula istilah

¹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 1 angka 1.

² Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*. hlm. v.

Openbare Ambtenaren yang terdapat dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang diterjemahkan menjadi Pejabat Umum oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan mereka.³

Dalam Pasal 1868 KUH Perdata, dijelaskan apa yang disebut akta autentik, namun tidak disebutkan siapa yang dimaksud pejabat umum itu, dan juga tidak dijelaskan tempat dimana ia berwenang demikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya, sehingga pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut. Oleh karena itu, PJN, UUJN, dan UUJNP merupakan “peraturan pelaksanaan” dari Pasal 1868 KUH Perdata. Dari Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, Notaris lah yang dimaksud dengan pejabat umum tersebut.

Kemudian, dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, 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. Selain kewenangan tersebut, Notaris berwenang pula untuk:

- “a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.”

Selain itu, Notaris memiliki kewenangan yang mencakup kewenangan lain apabila undang-undang lain menegaskan bahwa suatu perbuatan hukum tertentu harus dibuat dalam akta Notaris.

Pasal 16 UUJN menyebutkan bahwa Notaris memiliki kewajiban yang salah satunya adalah bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.⁴ Dalam hal ini, perbuatan hukum yang seringkali dijumpai masyarakat adalah jual beli. Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Berkaitan dengan akta autentik yang seringkali dikehendaki oleh para pihak adalah Akta Jual Beli. Tanah merupakan salah satu objek jual beli yang paling sering diperjualbelikan. Tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak menurut ketentuan dalam Pasal 506 KUH Perdata. Jual beli ini merupakan salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah. Istilah jual beli tanah diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyangkut pemindahan hak milik atas tanah.

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Ps. 1868.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 16

Dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 (“Perkaban 8/2012”), Akta Jual Beli merupakan salah satu jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Bagi setiap PPAT, berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. PPAT wajib bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.⁵ Namun, tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak ke dalam akta. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak.

Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik, Notaris/PPAT harus dapat mempertanggungjawabkan akta yang dibuatnya tersebut apabila di kemudian hari terdapat permasalahan hukum atas akta autentik yang telah dibuatnya. Seorang Notaris harus berpegang teguh pada Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, serta berkewajiban menegakkan Kode Etik Notaris dan memiliki perilaku profesional, yaitu membuat integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan uang dan berpegang teguh pada kode etik profesi dimana di dalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris.⁶

Notaris dapat melakukan kesalahan-kesalahan baik yang bersifat pribadi maupun yang menyangkut profesionalitas dalam menjalankan tugas jabatannya. Tidak jarang Notaris digugat oleh para pihak karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan sebagai akibat dari akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Dalam hal ini, Notaris sering diminta pertanggungjawaban secara perdata maupun secara pidana karena Notaris tersebut diduga telah melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya. Ketika menanggapi segala bentuk tuntutan atau gugatan dari para pihak tersebut, harus dilihat kembali kedudukan akta Notaris sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila dalam hal ini ada pihak yang menyangkal kebenaran akta Notaris tersebut, maka pihak yang menyangkal tersebut harus dapat membuktikan ketidakbenaran dari akta Notaris tersebut.⁷

Tidak hanya jabatan Notaris, jabatan PPAT pun harus melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan-peraturan terkait jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang dilaksanakan secara berkala dan Kepala Kantor Pertanahan yang dilaksanakan paling sedikit satu kali dalam satu tahun. Apabila ditemukan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, akan dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.⁸

⁵ Indonesia, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, Kepmen ATR/Kepala BPN No. 112/KEP-4.1/IV/2017, Lampiran Ps. 3 huruf e.

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 90.

⁷ Yosandhi Raka Pradhita, “Tanggung Jawab Notaris dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli,” *Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta* (2015), hlm. 5.

⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 126.

Dalam prakteknya, sering muncul permasalahan ketika dilakukan jual beli tanah diantara para pihak, seperti diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Melawan Hukum ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “*tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”. Jika dalam undang-undang ditetapkan suatu perikatan antara dua orang, yaitu antara orang yang melakukan perbuatan hukum dan orang yang menderita kerugian karena perbuatan tersebut.

Dalam UUJN dikatakan bahwa di dalam menjalankan jabatannya, Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.⁹ Ketentuan tersebut menandakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya sampai yang bersangkutan telah meninggal dunia. Di dalam menjalankan profesinya, Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, Majelis Kehormatan Notaris, dan Dewan Kehormatan Notaris. UUJN menentukan bahwa Lembaga Pengawas yang berwenang menjalankan fungsi pengawasan dan pembinaan disebut Majelis Pengawas Notaris (MPN).¹⁰

Pada kenyataannya, banyak sekali Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya tidak selaras dengan peraturan-peraturan hukum mengenai Notaris tersebut. Ketidakselarasan pelaksanaan tugas jabatan Notaris tersebut merupakan kesalahan Notaris yang dilakukan baik di sengaja maupun didasarkan atas kelalaian sehingga melanggar UUJN dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan terkait. Hal ini yang membuat Penulis tertarik menganalisis kasus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018 terkait terjadinya jual beli tanah berantai milik pihak yang tidak tercatat dalam sertipikat tanah sehingga menimbulkan masalah dan kerugian bagi para pihak di kemudian hari.

Pokok permasalahan dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses jual beli berantai atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018?
2. Bagaimana tanggung jawab para Notaris/PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli berantai atas tanah tersebut?

Sistematika penulisan ini dibagi menjadi tiga bagian, hal ini dilakukan dengan tujuan mempermudah pembaca dalam memahami isi penulisan. penelitian berbentuk yuridis normatif. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang akan terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Bagian kedua berisi tentang Pembahasan, yang akan terdiri dari kasus posisi, analisis, dan kritik Penulis atas permasalahan yang telah dinyatakan sebelumnya pada bagian pendahuluan. Bagian terakhir pada penulisan ini berisi tentang Penutup, yaitu simpulan yang memuat jawaban atas masalah dalam penulisan ini dan saran yang merupakan usulan dari masalah.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps.65.

¹⁰ N.G. Yudara, “Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan Dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia),” *Majalah Renvoi Nomor 10.34.III* (2006), hlm. 72.

2. Pembahasan

2.1. Kasus Posisi

Berikut adalah tabel identifikasi kasus untuk menjelaskan tentang kasus posisi dari Putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018. Tabel ini memperlihatkan bahwa ada empat orang Notaris/PPAT yang terlibat. Peristiwa jual beli berantai pertama kali dilakukan di tahun 1991 dan jual beli terakhir dilakukan pada tahun 2010.

Tahun	Peristiwa
13 Agustus 1991	Notaris/PPAT P membuat AJB antara MJ dengan NA dan PA padahal sertipikat belum atas nama MJ. Setelah AJB selesai, MJ baru memberikan sertipikat atas namanya ke NA dan PA. NA dan PA tidak mengurus penerbitan sertipikat atas nama mereka ke Kantor Pertanahan.
Tahun 1992	NA dan PA menyerahkan sertifikat atas nama MJ sebagai jaminan kredit kepada UM.
5 Mei 1993	Notaris/PPAT RS merekayasa PJB seolah-olah terjadi jual beli antara UM dan MJ Notaris/PPAT RS membuat Akta Kuasa untuk balik nama.
Tahun 1993	Notaris/PPAT FAW membuat Akta Kuasa Menjual dari UM ke HM.
25 Oktober 1996	Notaris/PPAT HH Membuat AJB antara UM dengan SA.
Tahun 1996	Kantor Pertanahan Kab. Malang melakukan penggantian nama atas nama SA.
14 Juni 2010	Notaris/PPAT BS membuat AJB antara SA dengan NP dan AB

Sumber: diolah Penulis dari tiga putusan pengadilan (PN, PT, dan MA).

Kasus ini bermula ketika sepasang suami istri yang bernama NA dan istrinya, PA, membeli tanah tegal yang terletak di Desa Wringinanom, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang, dari seseorang bernama MJ. Namun, pada saat transaksi jual beli tanah itu terjadi, tanah tersebut masih belum bersertifikat. Setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 64 GS tanggal 28 September 1991 No. 5579 atas nama MJ selesai dibuat, barulah diserahkan oleh MJ kepada NA dan PA. Kemudian, pada tanggal 2 Januari 1999, NA meninggal dunia. Kemudian pada tanggal 22 Februari 2011, PA meninggal dunia. Mereka memiliki 4 (empat) orang anak (ahli waris) yaitu SW, WL, WLR, dan ES sebagaimana dalam Surat Keterangan Hak Waris No. 01/SK/W/II/2012 tanggal 10 Februari 2012 dibuat dihadapan SH, Notaris di Malang.¹¹

Sekitar tahun 1992, seseorang bernama UM mendatangi NA dan PA untuk menawarkan kredit dan meminta jaminan sertifikat tanah. Karena menaruh kecurigaan, NA dan PA hanya memberikan SHM atas nama MJ, bukan Akta Jual Beli No. 185/VI/II/1991 tanggal 13 Agustus 1991 antara mereka dan MJ. Setelah itu, UM tidak pernah memberi kabar terkait kredit tersebut. Kemudian, sekitar tahun 1993, UM merekayasa Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 3

¹¹ Putusan Negeri Kapanjen, Putusan No. 57/Pdt.G/2013/PN.Kpj., hlm. 4.

Februari 1993 atas tanah tersebut yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama, dan juga menerima SHM atas tanah tersebut dan Akta Kuasa No. 5 untuk melakukan jual beli, seolah-olah ia dan MJ melakukan Pengikatan Jual Beli dihadapan RS, Notaris di Malang, yang saat ini protokolnya dipegang oleh SA, Notaris di Malang. Dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa tersebut, UM membuat Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 5 Mei 1995 kepada HM dihadapan Notaris RS.

Selanjutnya, dilakukan jual beli dengan adanya Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 antara HM sebagai Penjual kepada seseorang bernama SA sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris HH. Setelah SA melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa dari UM melalui kuasanya yaitu HM, SA tidak menguasai tanah tersebut karena ahli waris NA dan PA, khususnya SW, yang menguasai tanah tersebut. Objek yang masih dalam sengketa tersebut pun dijual oleh SA kepada NP dan AB dihadapan Notaris BS dengan Akta Jual Beli No. 313.i/JB/Poncokusumo/VI 2010 tanggal 14 Juni 2010.

Dalam kasus ini, SA merasa dirugikan karena nama baiknya hilang di kalangan warga setempat, ia dianggap sebagai Penjual yang menguasai tanah secara melawan hukum. Ahli waris NA dan PA juga telah merusak tanaman-tanaman sengan milik NP dan AB yang ditanami dari tahun 2009 di tanah tersebut sehingga tidak bisa dipanen. Namun, Majelis Hakim memutuskan bahwa NA dan PA yang salah dahulu tidak pernah mendaftarkan haknya atas objek sengketa/balik nama sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, orang tua Penggugat telah salah meminjamkan kembali Sertifikat Hak Milik objek sengketa No. 64 atas nama MJ, yang akhirnya objek sengketa dijual kembali kepada pihak lain di depan PPAT, sehingga secara juridis pengalihan kembali objek sengketa oleh MJ menjadi sah, NP dan AB sebagai pembeli beriktikad baik harus dilindungi.¹²

1. Analisis

Dilihat dari riwayat persengketaan di atas, terdapat beberapa hal yang menjadi masalah, yaitu:

1. Notaris/PPAT harus menolak pembuatan AJB antara MJ dengan NA dan PA karena MJ belum melakukan pengurusan sertipikat atas namanya. AJB baru dibuat setelah sertipikat atas nama MJ selesai.
2. Setelah membuat AJB antara NA dan PA, AJB tidak disampaikan oleh Notaris/PPAT P ke Kantor Pertanahan Kab. Malang. Notaris/PPAT P harus menjelaskan prosedurnya dan mendampingi NA dan PA agar tanah tersebut memiliki bukti kepemilikan yang sempurna.
3. NA dan PA tidak melakukan balik nama pada sertipikat tanah tersebut.
4. NA dan PA memberikan jaminan kredit yaitu sertipikat atas nama MJ, padahal sudah ada AJB atas tanah tersebut antara mereka dengan UM.
5. UM tidak menolak diberikan jaminan kredit yaitu sertipikat bukan atas nama NA dan PA.
6. Notaris/PPAT RS, yang saat ini telah meninggal dunia, merekayasa PJB antara UM dengan MJ, serta Akta Kuasa. Hal ini diakui ahli waris MJ bahwa orang

¹² Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 485 K/Pdt/2018, hlm. 21.

- tuanya tidak pernah menjual tanahnya kepada UM. Notaris/PPAT RS juga merekayasa.
7. Notaris/PPAT RS meninggal dunia, protokolnya dipegang oleh Notaris SA sehingga Notaris SA terlibat dalam kasus ini dan dimintakan pertanggungjawaban.
 8. Kantor Pertanahan Kab. Malang tidak melakukan penyelidikan lebih lanjut ketika UM melakukan balik nama atas sertipikat tanah atas nama MJ.
 9. Notaris FAW membuat Akta Kuasa Menjual untuk UM kepada HM. Notaris FAW terlibat dalam kasus ini.
 10. Ketika HM menjual tanah tersebut kepada SA. 15 (lima belas) tahun kemudian, SA menjual kepada NP dan AB.
 11. Ahli waris NA dan PA terus menguasai tanah tersebut dan merusak tanaman sengon milik NP dan AB di tanah tersebut sehingga mereka merugi.
 12. Nama baik SA hancur karena menjual tanah kepada NP dan AB yang menjadi objek sengketa.
 13. Kasus ini diselesaikan dalam jangka waktu yang lama. Jual beli pertama kali dilakukan pada tahun 1991. Kemudian, tahun 2013 diajukan gugatan oleh ahli waris NA dan PA ke Pengadilan Negeri Kepanjen dan tidak dikabulkan. Tahun 2015 mereka mengajukan banding dan dikabulkan oleh Majelis Hakim. Kemudian tahun 2018 SA mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung untuk mempertahankan sahnya jual beli yang ia lakukan atas tanah tersebut dan dikabulkan oleh Majelis Hakim.

a. Kewajiban Notaris/PPAT untuk melakukan pendaftaran pemegang hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan

Prosedur pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.¹³ Hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹⁴ Pendaftaran tanah juga memiliki tujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan sehingga mudah memperoleh data dalam mengadakan aktivitas hukum tentang properti yang telah terdaftar. Tujuan lainnya adalah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam kasus ini, Notaris/PPAT P yang membuat membuat Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 antara NA dan PA tidak melakukan pendaftaran tanah hak atas tanah yang dibeli NA dan PA dari MJ ke Kantor Pertanahan Kab. Malang. Ia juga tidak mendampingi NA dan PA serta memberikan penyuluhan kepada mereka untuk melakukan balik nama karena mereka telah melakukan jual beli tanah dihadapannya. Oleh karena itu, bukti kepemilikan NA dan PA atas tanah yang dibeli dari MJ tidak sempurna. Seharusnya, Notaris/PPAT P melakukan balik nama tanah atas tersebut. NA dan PA harus menyerahkan berkas permohonan balik nama yang ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT P, sertipikat tanah

¹³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 ayat (1).

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 3.

asli, KTP pembeli dan penjual, bukti pelunasan Surat Setor Pajak Pajak Penghasilan (SSP PPh), dan bukti pelunasan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSBPHTB).

Sesuai ketentuan dalam Pasal 40 PP 24/1997, diatur bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.¹⁵ PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya Akta Jual beli No 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 ke Kantor Pertanahan kepada para pihak. Dalam hal ini, Notaris/PPAT P tidak melakukan pendaftaran tanah tersebut.

Kemudian, disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat Hak Milik No. 64 GS tgl 28 September 1991 No 5579 atas nama MJ seharusnya dibalik nama menjadi nama NA dan PA sebagai pemilik baru agar bukti kepemilikan NA dan PA atas tanah tersebut kuat. Selain itu, Pasal 19 ayat (2) huruf UUPA juga mengatakan bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Dalam kasus ini, apabila PPAT P tidak mendaftarkan, NA dan PA sebenarnya dapat melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan sendiri, tetapi mereka perlu mendapat Surat Pengantar dari PPAT P dan dokumen-dokumen lainnya.

Dalam peralihan hak atas tanah (khususnya melalui jual beli), disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.¹⁶ Oleh karena itu, Notaris/PPAT P sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan Akta Jual beli No 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 tersebut seharusnya terlibat dalam proses pendaftaran tanah tersebut, yaitu menyampaikan AJB yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan Kab. Malang dan melakukan proses balik nama tanah tersebut menjadi menjadi atas nama pemilik baru, yaitu MJ.

b. Kewajiban Notaris/PPAT dalam Membuat Akta Jual Beli

Sebelum proses jual beli, PPAT akan meminta data-data yang meliputi:¹⁷

1. Data tanah
 - a. asli Pajak Bumi dan Bangunan lima tahun terakhir, berikut Surat Tanda Terima Setoran.
 - b. Asli sertipikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama).
2. Data Penjual dan Pembeli (Perorangan)
 - a. Fotokopi KTP suami dan istri.
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah.

Selain itu, sebelum dilaksanakan jual beli, harus dilakukan:

1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan yang berwenang.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 40.

¹⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

¹⁷ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), hlm. 17-24.

2. Para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018, Notaris RS yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 5 Februari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk jual beli tanah antara UM dan seolah-olah MJ. Disebutkan bahwa UM merekayasa akta tersebut karena identitas MJ dan istrinya yang digunakan untuk pembuatan tersebut berbeda dengan identitas yang sebenarnya, hal ini diakui oleh anak MJ. Hal ini menjadikan Akta PJB dan Akta Kuasa seharusnya menjadi batal demi hukum.

Notaris/PPAT RS dalam membuat perjanjian sepatutnya patuh pada syarat sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Alasan yang mendasari pernyataan bahwa akta tersebut menjadi batal demi hukum adalah karena akta tersebut telah melanggar syarat “kesepakatan para pihak dalam perjanjian” dan “suatu sebab yang halal” yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, tidak ada kesesuaian kehendak yang bebas dari salah satu pihak, yaitu MJ dan istrinya mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Selain itu, Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.¹⁸ Oleh karena itu, seharusnya Akta PJB yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT RS antara MJ dan istrinya dengan UM tidak mempunyai kekuatan, karena dibuat dengan keterangan dan identitas palsu MJ dan istrinya.

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut secara berantai mengakibatkan semua pihak terlibat dalam sengketa. Ketiga Notaris/PPAT yang kemudian membuat akta terkait tanah ini, yaitu Notaris/PPAT FAW, Notaris/PPAT HH, dan Notaris/PPAT BS, sebagai pejabat umum seharusnya mereka melaksanakan asas kehati-hatian. Sebelum membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut, Notaris/PPAT melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk mengetahui kepastian status kepemilikan tanah yang akan diperjualbelikan. Hal ini dimaksudkan apabila di kemudian hari dilakukan pengalihan hak atas tanah tersebut, tidak menimbulkan sengketa.

c. Tanggung Jawab Notaris Pemegang Protokol Notaris Lain

Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁹ Dalam Pasal 62 UUJN, disebutkan “penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris meninggal dunia. UUJN mencantumkan bahwa di dalam menjalankan jabatannya, Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.”²⁰ Ketentuan tersebut menandakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat

¹⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Ps. 1335.

¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 13.

Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya sampai yang bersangkutan telah meninggal dunia.

Pada putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018, diketahui bahwa Notaris SA yang memegang protokol Alm. Notaris RS terlibat dalam kasus ini. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 65 UUJNP, dinyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya hingga meninggal dunia. Dalam hal tanggung jawab yang diemban oleh Notaris di dalam menjalankan profesinya. Ketika menjalankan jabatannya, ternyata Alm. Notaris/PPAT RS melakukan perbuatan melawan hukum yang mana di dalam tulisan ini, penulis berfokus pada perbuatan melawan hukum berupa pembuatan PPJB dan Akta Kuasa yang pembuatannya didasarkan identitas palsu, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT P tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh pemegang protokolnya dikarenakan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan salah yang dilakukan oleh individu Alm. Notaris RS itu sendiri, sehingga tidak bisa dikaitkan dengan pemegang protokolnya, yaitu Notaris SA.

d. Akibat Hukum Akta Berdasarkan Identitas Palsu

Pada putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018, diketahui terdapat beberapa objek pada putusan ini, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 5 Februari 1993 antara MJ dan UM, Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama, dan Akta Kuasa No. 5 untuk melakukan jual beli tersebut yang dibuat oleh Alm. Notaris RS yang merupakan rekayasa UM dan Alm. Notaris RS. Hal ini diketahui karena terdapat kejanggalan, yaitu alamat Penjual (MJ) yang disetujui istrinya, SM, tertera di Jalan Pahlawan RT 20/RW 02 Desa Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan nomor KTP MJ adalah 111037/1036/16.2011 dan nomor KTP SM adalah 11254/56/16.2005.

MJ dan istrinya tidak pernah terdaftar menjadi penduduk Desa Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Kepala Desa Tumpang No 470/421.726.001/2009 tanggal 4 November 2009 yang menyatakan MJ tercatat menjadi penduduk desa Wringinnanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang dengan nomor KTP 194275/8707.2014. Selain itu, kedua anak MJ dan SM yaitu AH dan SH memberikan Surat Pernyataan tanggal 15 Juli 2008 yang pada intinya menyatakan jika tanah ayahnya benar pernah dijual kepada NA dan PA. Hal ini juga diperkuat pula dengan keterangan Alm. MJ dalam BAP tgl 27 Oktober 1998 yang diperiksa oleh Penyidik Pembantu Pelda yaitu S, yang pada intinya menerangkan MJ tidak pernah menjual obyek sengketa kepada UM, dan tidak pernah menghadap Alm. Notaris RS. Dalam hal ini, terbukti bahwa Alm. Notaris RS merekayasa membuat PJB dan Akta Kuasa berdasarkan identitas palsu MJ dan istrinya yang dibuat oleh UM.

Dalam putusan ini, pada tingkat banding Majelis Hakim memutuskan bahwa akta-akta tersebut menjadi batal demi hukum karena telah melanggar syarat sah perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dan syarat “suatu sebab yang halal”. MJ dan istrinya tidak pernah mengikatkan dirinya untuk melakukan jual beli tanah tersebut dengan UM, serta identitas yang digunakan Alm. Notaris RS untuk membuat PJB bukanlah identitas MJ dan istrinya. Suatu perjanjian yang syarat subjektif dan syarat objektifnya tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Akibat hukum terhadap perjanjian

²⁰ *Ibid.*, Ps.65.

yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau dianggap tidak pernah terjadi.

Ketika SA mengajukan permohonan kasasi pada tahun 2018, Majelis Hakim berpendapat akta-akta di atas menjadi sah. Hal tersebut dikarenakan NA dan PA tidak melakukan balik nama atas tanah tersebut sehingga NA dan PA tidak memiliki bukti kepemilikan yang sempurna atas tanah tersebut. Namun, menurut Penulis seharusnya Notaris/PPAT RS dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatannya merekayasa akta-akta tersebut. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, Notaris juga memiliki bentuk pertanggungjawaban terhadap akta autentik yang telah dibuatnya ketika akta autentik yang telah dibuatnya tersebut dinyatakan di dalam pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur. Bentuk pertanggungjawaban Notaris atas akta autentik yang dibuatnya terdiri atas tanggung jawab secara perdata, pidana, dan administratif.

e. Kewajiban Kantor Pertanahan Ketika Terdapat Kesalahan Administratif

Dalam hal terdapat kesalahan administratif pada sertipikat tanah, dapat dilakukan pembatalan penetapan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitan sertipikat tanah terdapat cacat hukum administratif. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 106 ayat (1) *jo.* Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999 (“Permen Agraria/BPN 9/1999”), dikatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan.

Dalam hal ini, ahli waris NA dan PA yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertipikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administratif, maka dapat mengajukan pembatalan penetapan hak atas tanah yang saat ini dimiliki oleh NP dan AB. Dalam Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999, disebutkan bahwa “cacat hukum administratif mencakup:²¹

- a. kesalahan prosedur;
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. kesalahan subjek hak;
- d. kesalahan objek hak;
- e. kesalahan jenis hak;
- f. kesalahan perhitungan luas;
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administratif.”

Sertipikat tanah sebagai bukti autentik atas hak atas tanah, hal ini menjadi bukti adanya hak yang sempurna. Menurut Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Yang dimaksud akta autentik dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdata yaitu "suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu

²¹ Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Nomor 9 Tahun 1999, Ps. 107.

dibuat." Kedudukannya di dalam pembuktian, akta autentik memiliki nilai pembuktian sempurna. Hal itu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPdata yang menegaskan suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dinyatakan di dalamnya.

Pada putusan Mahkamah Agung No. 485/K/Pdt 2018, diketahui bahwa Notaris SA yang memegang protokol Alm. Notaris RS terlibat dalam kasus ini. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 65 UUPNP, dinyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya hingga meninggal dunia. Dalam hal tanggung jawab yang diemban oleh Notaris di dalam menjalankan profesinya. Ketika menjalankan jabatannya, ternyata Alm. Notaris/PPAT RS melakukan perbuatan melawan hukum yang mana di dalam tulisan ini, penulis berfokus pada perbuatan melawan hukum berupa pembuatan PPJB dan Akta Kuasa yang pembuatannya didasarkan identitas palsu, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT P tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh pemegang protokolnya dikarenakan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan salah yang dilakukan oleh individu Alm. Notaris RS itu sendiri, sehingga tidak bisa dikaitkan dengan pemegang protokolnya, yaitu Notaris SA.

Kemudian, untuk dapat dinyatakan bahwa Notaris/PPAT RS di dalam putusan yang Penulis analisis melakukan PMH atas akta yang dibuatnya, maka terlebih dahulu harus dibuktikan telah terpenuhinya unsur-unsur dari PMH yaitu sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan perbuatan yang dilakukan Notaris/PPAT RS pada putusan yang penulis analisis merupakan perbuatan positif.

Perbuatan positif diartikan bahwa subjek hukum dalam PMH memang betul-betul berbuat. Perbuatan positif yang dilakukan oleh Notaris/PPAT RS adalah membuat Akta PJB No. 3 tanggal 5 Februari 1993 yang di lengkapi dengan Akta Kuasa No 4. Notaris/PPAT RS membuat akta autentik yang didasarkan pada identitas palsu MJ dan istrinya, Notaris/PPAT RS sadar akan hal tersebut. Oleh karena itu, Notaris/PPAT RS memenuhi unsur-unsur melawan hukum:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, dalam hal ini pemalsuan KTP MJ dan istrinya. Pemalsuan KTP dan dokumen kependudukan telah diatur dalam Pasal 95B Undang-Undang No. 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, yaitu dikenakan pidana penjara 10 (sepuluh) tahun, pelaku pemalsuan juga dapat dikenai denda paling banyak 1 miliar rupiah.²² Namun, dalam kasus ini, UM dan Notaris/PPAT RS membuat rekayasa tersebut di tahun 1993 sebelum adanya UU Adminduk.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum. Dengan adanya PJB dan Akta Kuasa atas tanah milik NA dan PA menyebabkan mereka sebagai pemilik atas tanah yang sebenarnya menjadi berpindah kepada pihak yang tidak berwenang atas kepemilikan hak milik atas tanah tersebut.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Dalam hal ini pembuatan akta yang didasari identitas palsu merupakan perbuatan seorang Notaris yang dikategorikan sebagai perbuatan yang

²² Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan*, UU No. 24 Tahun 2013, LN No. 232 Tahun 2013, TLN No. 5475, Ps. 95B.

merupakan pelanggaran kewajiban Notaris yang diatur di dalam Pasal 16 UUJNP.

2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Suatu perbuatan hukum dianggap merupakan suatu kesalahan ketika perbuatan tersebut mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum dari pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Perbuatan Notaris RS pada putusan yang dianalisis merupakan kesalahan yang disebabkan oleh unsur kesengajaan karena ia mengetahui bahwa akta yang dibuat dihadapannya didasarkan oleh identitas palsu MJ dari pihak yang menghadapnya yaitu UM.

3. Adanya kerugian bagi korban PMH

Ganti kerugian dalam PMH didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu berupa biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (bunga). Akta yang dibuat berdasarkan keterangan dan identitas palsu menyebabkan kerugian yang sesungguhnya bagi pihak yang sebenarnya memiliki hak milik atas tanah. Pihak tersebut menjadi kehilangan hak miliknya dikarenakan adanya keterangan dan identitas palsu yang dicantumkan pada akta. Dalam kasus ini, NA dan PA, kehilangan hak miliknya pada tanah tersebut.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Adanya hubungan sebab akibat (kausal) antara PMH yang dilakukan oleh subjek hukum terkait. Penyebabnya adalah perbuatan Notaris membuat Akta PJB dan Akta Kuasa yang didasarkan identitas palsu. Akibatnya adalah munculnya kerugian yaitu berupa kerugian yang sesungguhnya bagi pemilik sah atas tanah, dalam hal ini adalah ahli waris NA dan PA.

Dengan terpenuhinya keempat unsur-unsur PMH tersebut, Notaris yang membuat akta yang didasarkan atas keterangan dan identitas palsu dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata. Notaris RS tersebut dapat digugat dengan dasar hukum PMH yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan sanksi perdata yang dapat dikenakan bagi Notaris terkait yaitu berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan atas pembuatan dan diterbitkannya akta yang didasarkan atas keterangan palsu tersebut.

Dalam kasus ini, UM telah memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) MJ dan istrinya untuk membuat AJB dihadapan Notaris RS. Penggunaan Kartu Tanda Penduduk (KTP) palsu dapat dikenakan pidana karena pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Kemudian, dalam Pasal 266 KUHP disebutkan bahwa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya, sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun. Kemudian, diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.” Dalam kasus ini, UM menyuruh Notaris/PPAT RS untuk membuat rekayasa akta dengan identitas palsu MJ.

Akta Notaris yang dibuat berdasarkan keterangan palsu menyebabkan Notaris tersebut memiliki tanggung jawab pidana dikarenakan perbuatan pembuatan akta Notaris yang didasarkan oleh keterangan palsu, merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan pemalsuan akta autentik yang diatur dalam

ketentuan Pasal 264 ayat (1) angka (1) KUHP. Berikut merupakan penjelasan mengenai pemenuhan unsur-unsur dalam Pasal tersebut:

1. Barang siapa.

Barang siapa diartikan sebagai subjek hukum yang memiliki kesehatan jasmani dan rohani. Unsur barang siapa mengacu kepada Notaris RS.

2. Membuat secara tidak benar atau memalsu surat.

Subjek hukum (Notaris RS) membuat surat yang didasarkan oleh keterangan palsu yang disampaikan UM ketika menghadapnya.

3. Yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal.

Perbuatan Notaris RS berupa membuat akta yang didasarkan atas identitas palsu dari penghadap UM, memberikan hak kepada UM yang memberikan identitas palsu tersebut yang seharusnya bahwa hak tersebut tidak dimiliki oleh penghadap yang memberikan keterangan palsu tersebut.

4. Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu.

Pembuatan akta PJB dan Akta Kuasa tersebut dimaksudkan agar pemindahan hak milik atas objek yang ada di dalam akta menjadi sah di mata hukum, yang sebenarnya tidak ada pemindahakan hak milik atas objek di dalam akta dikarenakan, pemindahan hak milik atas objek di dalam akta tersebut, didasari oleh identitas palsu dari penghadap yang menghadap Notaris dan tidak ada alat bukti mengenai pemindahan hak milik atas objek tersebut.

5. Pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Pemakaian akta tersebut membuat pemilik sah dari objek di dalam akta menjadi kehilangan hak milik atas objek di dalam akta tersebut. Tanah milik NA dan PA hak milik atas tanah tersebut sehingga mengalami kerugian secara langsung. Dalam hal ini, ahli waris NA dan PA yang mengalami kerugian.

6. Terhadap akta autentik.

Akta yang didasarkan oleh identitas palsu tersebut merupakan akta autentik dikarenakan dibuat oleh Notaris RS.

Dilihat dari unsur-unsur diatas, Notaris yang bersangkutan telah secara sah dan terbukti memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 264 ayat (1) angka 1 tersebut sehingga Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana.

f. Pembeli Beritikad Baik Harus Dilindungi Hukum

Salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli adalah ‘pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi’. Dalam butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, disebutkan bahwa *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”*²³ Dalam kasus ini, SA sebagai Pembeli atas tanah tersebut beritikad baik, begitu pula NP dan AB yang kemudian membeli tanah milik SA tersebut.

²³ Indonesia, Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, SEMA No. 7 Tahun 2012.

Prinsip-prinsip hukum tentang pembeli yang beritikad baik sepenuhnya harus dipegang agar hukum memberikan perlindungan dan jaminan apabila suatu saat terjadi sengketa hukum yang berasal dari pihak kedua atau pihak lain. Subekti mengatakan, pembeli yang beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.²⁴ Pembeli beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia adalah seorang pembeli yang jujur.²⁵

Dalam kasus ini, SA maupun NA dan PA memenuhi syarat sebagai pembeli beritikad baik yang dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Baik SA maupun NA dan PA melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah yaitu dihadapan Notaris/PPAT HH dan Notaris/PPAT BS.

Kemudian, karena HM (kuasa menjual dari MJ) yang menjual kepada SA memang memiliki sertipikat tanah tersebut dan ada bukti kepemilikannya, dalam hal ini HM berhak menjual kepada SA. Kemudian, tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita pada saat itu. Selain itu, tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kab Malang bahwa telah beralih menjadi nama MJ sehingga memiliki keterangan dari Kantor Pertanahan dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.²⁶

2.2. Kritik Penulis Terhadap Pertimbangan Majelis Hakim MA

Menurut Penulis, Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan bahwa kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik diiringi juga dengan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Notaris dalam setiap pembuatan akta autentiknya agar dapat berfungsi sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Dalam kasus ini, Alm. Notaris RS tidak melakukan kewajiban dalam menjalankan jabatannya yaitu bertindak jujur ketika diminta oleh UM melakukan rekayasa Akta PJB dan Akta Kuasa atas tanah tersebut. Hal ini tentu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UUJN yang mana dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Notaris SA selaku pemegang protokol Alm. Notaris RS menjadi terlibat dalam kasus ini. Dalam UUJN, dinyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.²⁷ Ketentuan yang dinyatakan dalam Pasal 65 UUJN ini menandakan bahwa

²⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 15.

²⁵ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: UI Press, 2004), hlm. 194.

²⁶ Indonesia, *Mahkamah Agung, Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, SEMA No. 4 Tahun 2016.

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Ps.65.

Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya sampai yang bersangkutan telah meninggal dunia. Notaris yang menerima protokol berwenang untuk mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta, serta memiliki tanggung jawab untuk menyimpan protokol dengan baik.²⁸ Dengan adanya peralihan protokol tersebut, muncul kemungkinan akan timbulnya gugatan atau permasalahan berkaitan dengan akta protokol Notaris, terlebih ketika Notaris yang membuat akta tersebut telah meninggal dunia.²⁹

Notaris RS sebagai pembuat akta yang telah meninggal dunia tentunya tidak dapat diminta keterangan atas akta yang dibuatnya, ia juga tidak dapat dimintakan ganti rugi apabila ada timbul kesalahan atas akta yang dibuatnya. Notaris SA pun selaku penerima protokol pun tidak dapat diminta pertanggungjawaban atas akta yang tidak dibuatnya, ia hanya memiliki kewajiban untuk memberikan keterangan. Kewajiban ini beralih kepada Notaris SA yang menerima protokol serta pihak-pihak yang dijadikan saksi dalam akta tersebut. Notaris penerima protokol tetap akan dipanggil untuk diminta keterangan apabila terdapat permasalahan terkait protokol yang ada dalam penguasaannya, karena merupakan salah satu tanggung jawab penerima protokol Notaris. Notaris penerima protokol harus menghadapi panggilan tersebut, hal ini membuat Majelis Kehormatan Notaris (MKN) memberikan perlindungan berupa izin pemeriksaan ataupun penyidikan oleh pihak.³⁰

Kemudian, Penulis menyimpulkan bahwa ada suatu kewajiban bagi Pembeli untuk memeriksa terlebih dahulu hal-hal terkait dengan tanah yang akan dibeli, begitu pun status kepemilikannya. Pembeli memiliki kewajiban untuk melihat dan menilai apakah tanah yang dibeli bebas dari cacat, seperti tidak dalam sita atau sedang dijaminkan. Selain itu, harus dilihat pula apakah Penjual merupakan pemilik dari tanah sesuai dengan yang tercatat dalam sertipikat. Pembeli juga harus memperoleh keterangan dari BPN tentang tanah tersebut. Apabila semuanya telah terbukti bebas dari cacat, maka jual beli dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yaitu dilakukan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT.

Adanya tindakan kehati-hatian menurut SEMA No. 4 Tahun 2016 ini seharusnya membuat Pembeli harus bisa menilai apakah Penjual adalah orang yang berhak untuk menjual. Apabila ditemukan bahwa ada cacat dalam objek jual beli atau pun pihak yang menjual bukanlah orang yang berhak tetapi pembeli tetap membeli tanah tersebut, barulah dikatakan bahwa pembeli tidak memiliki itikad baik. Pembeli tidak beritikad baik ini dapat dituntut oleh pihak ketiga yang mengakibatkan transaksi jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Apabila setelah pembeli melakukan seluruh tindakan kehati-hatian yang dinyatakan dalam SEMA 4/2016 tersebut dan tidak ditemukan cacat serta berdasarkan keterangan sertipikat hak atas tanah dan juga BPN diperoleh informasi bahwa tanah tersebut dimiliki oleh Penjual, tetapi ada pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik dan menuntut pembeli. Setelah dibuktikan, pihak ketiga memang benar memiliki hak atas tanah tersebut atau salah satu pemilik dari tanah tersebut, pembeli dalam hal ini harus dilindungi. Dalam hal ini, Penjual tidak memberikan informasi yang tepat kepada

²⁸ *Ibid.*, Ps. 64

²⁹ Melita Trisnawati, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol yang Telah Meninggal" *NOTARIUS Vol. 12 No. 1* (2019), hlm. 25.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 29.

Pembeli. Terkait pihak ketiga tersebut, menurut SEMA 7/2012 pada butir ke-IX, pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Dengan demikian, yang harus mengganti rugi akibat jual beli tanah tersebut adalah pihak Penjual. Pembeli tetap memperoleh tanahnya dan tidak diwajibkan mengganti kerugian dari pihak ketiga yang berhak tersebut.

Selanjutnya, terkait dengan tuntutan pihak ketiga yaitu dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 yang mengatur tentang daluwarsa penuntutan bagi pihak yang berhak, yaitu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat secara sah. Dalam prosedurnya, setiap jual beli tanah yang dilakukan dengan penandatanganan AJB akan ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke BPN. Setelah pendaftaran tersebut, maka sertipikat akan dibalik nama menjadi atas nama pemilik baru. Apabila seseorang mengajukan gugatan ke Pengadilan, gugatan tersebut akan terus di proses dan hanya akan berakhir apabila sudah ada putusan pengadilan, perdamaian antara pihak, atau Penggugat yang menarik gugatannya.

Dalam kasus ini, SA maupun NA dan PA memenuhi syarat sebagai pembeli beritikad baik yang dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Baik SA maupun NA dan PA melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah yaitu dihadapan Notaris/PPAT HH dan Notaris/PPAT BS.

Kemudian, karena HM (kuasa menjual dari MJ) yang menjual kepada SA memang memiliki sertipikat tanah tersebut dan ada bukti kepemilikannya, dalam hal ini HM berhak menjual kepada SA. Kemudian, tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita pada saat itu. Selain itu, tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kab Malang bahwa telah beralih menjadi nama MJ sehingga memiliki keterangan dari Kantor Pertanahan dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.³¹

3. Penutup

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian singkat yang telah disampaikan Penulis sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses jual beli berantai atas objek tanah dimana pemiliknya tidak tertera dalam sertipikat melahirkan berbagai permasalahan hukum yang diakibatkan oleh tindakan Notaris/PPAT yang terlibat, yaitu tidak tuntasnya proses balik nama pemilik baru sehingga munculnya Akta PJB dan Akta Kuasa Menjual yang direkayasa oleh pihak lain, yaitu dalam kasus ini adalah UM yang membuat rekaya dihadapan Notaris/PPAT RS. Kantor Pertanahan juga terlibat karena tidak memperbarui data mengenai tanah tersebut.

Permasalahan dalam kasus ini berawal dari Notaris/PPAT P yang mau membuat Akta Jual Beli antara MJ dengan NA dan PA walaupun sertipikat belum atas nama MJ, kemudian Notaris/PPAT RS yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa yang merupakan rekayasa UM, Notaris/PPAT FAW yang membuat Akta Kuasa Menjual untuk UM memberi kuasa menjual kepada HM,

³¹ Indonesia, *Mahkamah Agung, Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, SEMA No. 4 Tahun 2016.

Notaris/PPAT HH yang membuat AJB antara HM (menjadi kuasa dari UM) dengan SA, hingga Notaris/PPAT BS yang membuat AJB antara SA dengan NP dan AB. Perbuatan Notaris/PPAT P salah karena mau membuat AJB antara NA dan PA dengan MJ walaupun MJ belum selesai mengurus sertipikat atas namanya. Perbuatan Notaris/PPAT RS juga dapat digugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Namun, karena sengketa ini diajukan secara hukum setelah Notaris RS meninggal dunia, Notaris SA selaku pemegang protokolnya yang terlibat ketika sengketa ini diselesaikan sehingga tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban. Dalam hal ini, karena Notaris RS melakukan perbuatan melawan hukum tersebut secara individu, maka Notaris SA selaku pemegang protokolnya tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Dalam kasus ini, terjadi empat kali transaksi atas penjual tanah pada objek yang sama, dimulai dari tahun 1991 sampai tahun 2010. Kasus ini diajukan gugatan pada tahun 2013 dan gugatan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen. Kemudian ahli waris NA dan PA mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya dan dikabulkan. Dan terakhir, SA sebagai pembeli beritikad baik mengajukan kasasi agar jual beli yang ia lakukan tetap sah dan dikabulkan oleh Majelis Hakim.

2. Seorang Notaris/PPAT harus berpegang teguh kepada UUJN, Kode Etik Notaris, Kode Etik PPAT dan juga berkewajiban memiliki perilaku profesional yaitu membuat integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan honorarium dan berpegang teguh pada kode etik profesi dimana di dalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris. Notaris harus selalu memperhatikan kewenangan dan kewajibannya yang diatur dalam ketentuan dalam Pasal 15 UUNP. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang, sehingga dapat menjaga martabat sebagai pejabat umum yang mempunyai tugas untuk memberikan suatu pelayanan sesuai aturan yang telah berlaku.

Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, Notaris/PPAT juga memiliki bentuk pertanggungjawaban terhadap akta autentik yang telah dibuatnya ketika akta autentik yang telah dibuatnya tersebut dinyatakan di dalam pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur. Bentuk pertanggungjawaban Notaris atas akta autentik yang dibuatnya terdiri atas tanggung jawab secara perdata, pidana, dan administratif.

Selain itu, Akta Notaris/PPAT dapat menjadi batal demi hukum apabila dalam proses membuat aktanya tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris diawasi oleh dua lembaga, yaitu Dewan Kehormatan dan Majelis Pengawas Notaris. Sementara jabatan PPAT dibina dan diawasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan juga IPPAT.

3.2. Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh Penulis, maka saran yang dapat diberikan Penulis yaitu:

1. Pembeli harus menuntaskan pengurusan pengalihan hak atas tanah sampai terbitnya sertipikat hak atas tanah atas namanya apabila telah dilakukan jual beli secara sah dihadapan Notaris/PPAT. Notaris/PPAT juga harus mendampingi

Para Penghadap ke Kantor Pertanahan sampai pengalihan hak atas tanah kepada pemilik baru benar-benar terjadi sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini dimaksudkan karena tidak semua Pembeli mengetahui syarat-syarat pengalihan hak atas yang harus dilakukan setelah AJB telah selesai dibuat dihadapan PPAT. Kemudian, pihak yang merasa memiliki tanah tersebut seharusnya menuntut dalam jangka waktu lima tahun setelah diterbitkannya sertipikat atas nama pihak lain sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997.

2. Kantor Pertanahan juga harus memperbaiki hal-hal yang berkaitan dengan hak atas tanah pada buku tanah. Hal ini ditujukan agar tidak terjadi kesalahan administratif. Selain itu, apabila di kemudian hari akan dilakukan pengalihan hak atas tanah tersebut, terdapat kepastian mengenai status kepemilikan tanah sehingga tidak terjadi sengketa pada Pembeli berikutnya.
3. Notaris/PPAT perlu mengetahui riwayat tanah dalam kurun waktu 20 (dua puluh) tahun terakhir. Notaris/PPAT harus lebih hati-hati memeriksa kelengkapan dokumen pendukung pembuatan akta yang dibuatnya dalam menjalankan profesi yang diembannya agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Apabila setelah dilakukan pengecekan, tanah yang akan diperjualbelikan masih menjadi objek sengketa, Notaris/PPAT harus berani menolak untuk menangani permintaan Para Penghadap. Notaris/PPAT tidak boleh mementingkan kepentingan pribadinya untuk menerima pembuatan segala akta hanya untuk mendapat honorarium semata dari Para Penghadap.
4. Protokol Alm. Notaris RS yang dipegang oleh Notaris SA dalam putusan ini mengakibatkan Notaris SA terlibat dalam sengketa tanah yang dahulu rekayasa aktanya dibuat oleh Notaris RS. Oleh karena itu, ketika menerima protokol Notaris lain, seharusnya terdapat klausula tertentu yang menyatakan Notaris yang memegang protokol dibebaskan atas pertanggungjawaban Notaris sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- _____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- _____. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997.
- _____. *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kepmen ATR/Kepala BPN No. 112/KEP-4.1/IV/2017 Tahun 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjrosudibio. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001.

Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA No. 4 Tahun 2016.

Mahkamah Agung. *Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*. SEMA No. 7 Tahun 2012.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 485/PDT/2017/PT.BDG.

Pengadilan Tinggi Surabaya. Putusan Nomor 303/PDT/2015/PT.SBY.

Pengadilan Negeri Kapanjen. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2013/PN.Kpj.

2. Buku

Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press, 2004.

Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*, cet. 3. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Bandung: Penerbit Kaifa, 2010.

_____. *Panduan Lengkap Hukum Pertanahan*. Bandung: Penerbit Kaifa, 2010.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1983.

3. Artikel

Pradiptha, Yosandhi Raka. "Tanggung Jawab Notaris dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli." *Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta* (2015). Hlm. 2-5.

Trisnawati, Melita. "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol yang Telah Meninggal." *NOTARIUS Vol. 12 No. 1* (2019). Hlm. 34-39.