

**PENGALIHAN PEKERJAAN DALAM KEWENANGAN NOTARIS/PPAT TANPA
SEPENGETAHUAN KLIEN YANG TELAH MEMBAYAR HONOR SECARA
LUNAS (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA
NOMOR 336/PDT/2018/PT.DKI)**

Hapsari Trilarasati, Siti Hajati Hoesin

Abstrak

Tesis ini membahas tentang pengalihan pekerjaan dalam kewenangan Notaris/PPAT tanpa sepengetahuan klien yang telah membayar lunas hingga menyebabkan kerugian. Pengalihan pekerjaan yang merupakan hal yang dapat dilakukan antar Notaris/PPAT dapat berakibat sebagai perbuatan melawan hukum. Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah perkara dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 366/PDT/2018/PT.DKI mengenai bagaimana pengalihan pekerjaan dalam rangka pembuatan akta otentik sebagai perbuatan melawan hukum dan bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT atas pengalihan kewajibannya yang menimbulkan kerugian terhadap klien. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum tertulis dengan pendekatan yuridis dengan menggunakan sumber data sekunder, untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan mengenai Jabatan Notaris, hukum perdata, hukum pidana, buku-buku, dan artikel yang memiliki korelasi dan relevan dengan permasalahan yang diteliti. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, pengalihan pekerjaan Notaris/PPAT tanpa sepengetahuan klien yang menimbulkan kerugian merupakan perbuatan melawan hukum. Kemudian tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap hal tersebut meliputi tanggung jawab secara perdata, pidana, dan administratif.

Kata Kunci: Pengalihan Pekerjaan, Perbuatan Melawan Hukum, Tanggung Jawab

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Sebagai pejabat umum, Notaris berkewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam pembuatan hukum sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Namun dalam kenyataannya, masih banyak ditemukan dalam praktik, kasus notaris yang melanggar kewajiban tersebut. Terdapat berbagai kasus dimana Notaris tidak mematuhi ketentuan tersebut sehingga Notaris bersangkutan diminta pertanggungjawabannya baik secara perdata maupun secara pidana. Seperti kasus penggelapan berkaitan jual beli tanah senilai 5,23 miliar rupiah di Semarang¹, kasus tiga Notaris yang divonis 3 tahun penjara karena menggelapkan Pajak senilai 5 miliar rupiah di Cibinong², dan kasus-kasus berkaitan notaris lainnya.

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Notaris yang menjalankan profesinya tanpa bertindak sebagaimana diwajibkan dalam Undang-Undang dan Kode Etik akan menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan pihak lain maupun notaris itu sendiri.

Kedudukan kode etik bagi Notaris sangatlah penting, bukan hanya karena Notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik, melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa Notaris tersebut.³ Semakin kuatnya tuntutan masyarakat terhadap pelayanan yang diberikan oleh Notaris, maka Notaris dituntut memiliki kemampuan profesional dalam menjalankan tugas jabatannya untuk memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya. Jabatan dan profesi Notaris untuk memberikan jasa pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan, jelas tidak terlepas dari peranan dan tanggung jawab yang besar.⁴

Saat ini Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Notaris dalam menjalankan profesinya harus selalu didasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris. Notaris dituntut untuk menjalankan profesinya dengan bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak,

¹Rival Almanaf, Polisi Limpahkan Kasus Penggelapan Rp 5,23 M Pajak Jual Beli Tanah ke Kejaksaan, <https://jateng.tribunnews.com/2018/10/22/polisi-limpahkan-kasus-penggelapan-rp-523-m-pajak-jual-beli-tanah-ke-kejaksaan>, diunggah pada 22 Oktober 2018, 15.43 WIB.

²Ade Ridwan Yandwiputra, Tiga Notaris Divonis 3 Tahun Bui Karena Tilep Pajak Rp. 5 Miliar, <https://metro.tempo.co/read/1213445/tiga-notaris-divonis-3-tahun-bui-karena-tilep-pajak-rp-5-miliar>, diunggah pada 10 Juni 2019, 18.16 WIB.

³Munir Fuady, Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus: Profesi Mulia, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133

⁴Habib Adjie, "Penegakan Etika Profesi Notaris dari Perspektif Pendekatan Sistem", Media Notariat, (Edisi April-Juni. 2002), INI, Jakarta, hlm 6-7.

dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam pembuatan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat jabatannya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat (*nobel profession*).⁵

Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Salah satunya adalah produk hukum berupa akta autentik. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan pengertian Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.⁶ Profesi notaris mempunyai peranan yang paling pokok dalam setiap pembuatan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata.⁷

Terdapat 2 macam akta notaris yaitu akta yang dibuat oleh Notaris dan akta yang dibuat di hadapan Notaris. Akta yang dibuat di hadapan Notaris disebut juga Akta Pihak. Dalam akta ini berisikan cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan Notaris, artinya diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan masing-masing pihak lain itu sengajadapat di hadapan Notaris untuk memberikan keterangan agar keterangan atau perbuatan itu dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu akta yang dibuat di hadapan Notaris.⁸ Sedangkan akta yang dibuat oleh notaris disebut juga akta relaas. Dalam akta ini diuraikan secara autentik satu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta yakni Notaris sendiri di dalam menjalankan kewajibannya sebagai seorang Notaris.⁹

Pejabat Notaris adalah sebuah profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara di bidang hukum privat dan mempunyai peran penting dalam membuat akta autentik yang merupakan alat bukti yang kuat dan penuh dan oleh karena itu jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka seorang Notaris harus mempunyai perilaku yang baik.¹⁰ Agar seorang notaris berperilaku baik dan sesuai dengan ketentuan, notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpedoman pada kode etik notaris dan mematuhi Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berbicara etik profesi, Liliana Tedjosaputra mendefinisikan etik profesi sebagai:

⁵Paulus Effendi Lotulung, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*, Jurnal Renvoi No. 2, (Jakarta: Mestika, 2003), hlm. 28-29.

⁶Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117, TLN No. 4432 Tahun 2004, ps. 1 angka (1).

⁷Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 267.

⁸G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 52.

⁹*Ibid*, hlm. 51.

¹⁰Liliana Tedjosaputra, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1994), hlm. 5

“Keseluruhan tuntutan moral yang terkena pada pelaksanaannya suatu profesi, sehingga etika profesi memperhatikan masalah ideal dan praktek-praktek yang berkembang karena adanya tanggung jawab dan hak-hak istimewa yang melekat pada profesi tersebut, yang merupakan ekspresi dari usaha untuk menjelaskan keadaan yang belum jelas dan masih samar-samar dan merupakan penerapan nilai-nilai moral yang umum dalam bidang khusus yang lebih konkretkan lagi dalam Kode Etik.¹¹ Sedangkan yang dimaksud dengan Kode Etik dijelaskan bahwa Kode Etik adalah suatu tuntutan, bimbingan atau pedoman moral atau kesucilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh para anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekannya.”¹²

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) Notaris berwenang membuat akta autentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta autentik. Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta. Semakin kuatnya tuntutan masyarakat terhadap pelayanan yang diberikan oleh Notaris, maka Notaris dituntut memiliki kemampuan profesional dalam menjalankan tugas jabatannya untuk memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya. Jabatan notaris untuk memberikan jasa pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan, jelas tidak terlepas dari peranan dan tanggung jawab yang besar.¹³

Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya: Pertama, Tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Kedua, Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Ketiga, Tanggung jawab Notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 menyebutkan ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu: a. Peringatan lisan; b. Peringatan tertulis; c. Pemberhentian sementara; d. Pemberhentian dengan hormat; dan e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Kode Etik Notaris mengatur bahwa Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik; Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris; Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan; Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris. Selaras dengan Pasal 16 ayat (1) a Undang-Undang Nomor 2

¹¹*Ibid*, hlm. 9.

¹²*Ibid*.

¹³Adjie, *Penegakan Etika Profesi*, hlm 6-7.

Tahun 2014 sebagaimana disebutkan sebelumnya, yang juga mengatur bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum. Ketentuan mengenai hal ini dibahas lebih khusus dalam tesis ini dikarenakan pada kenyataannya masih banyak terdapat Notaris yang tidak mematuhi ketentuan tersebut. Dalam tesis ini akan dibahas salah satu kasus yang terjadi mengenai tindak penyelewengan yang dilakukan oleh notaris yaitu kasus pada Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 336/PDT/2018/PT.DKI.

Dalam kasus ini, ZA yang merupakan seorang Notaris di Jakarta Barat, mendapatkan pekerjaan untuk menghidupkan kembali Sertifikat Hak guna Bangunan yang telah berakhir, meningkatkan status hak atas tanah tersebut dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pengurusan proses Akta Jual Beli atas keempat Sertifikat Hak Milik tersebut, dan pengurusan untuk proses balik nama atas keempat hak atas tanah tersebut dari pemilik asal ke A, selaku pemilik baru (Tergugat I), serta penyatuan keempat Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi satu buah sertifikat Hak Milik. Setelah mendapatkan uang biaya pengurusan secara penuh, pada saat proses pengurusannya, ZA sakit sehingga menyerahkan kewajibannya kepada temannya, Notaris JS, untuk melakukan pengurusan tanpa memberitahu klien. Karena proses yang sangat lama, akhirnya klien curiga dan mengetahui bahwa akta-akta tersebut diserahkan kepada notaris lain sedangkan uang pengurusannya digunakan ZA untuk kepentingan pribadi yaitu pengobatannya. Ketika diminta kembali uang pengurusan tersebut, ZA yang belum bisa mengembalikan malah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap klien tersebut dan Notaris JS atas perbuatan melawan hukum. Kasus tersebut menyebabkan klien menderita kerugian hingga ratusan juta rupiah.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menganalisis dengan mengaitkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk kemudian menuangkannya dalam bentuk tesis dengan judul “Pengalihan Pekerjaan Dalam Kewenangan Notaris/PPAT Tanpa Sepengetahuan Klien yang Telah Membayar Honor Secara Lunas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 336/PDT/2018/PT.DKI).

1.1 Rumusan Masalah:

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis membatasi pembahasan dengan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum dalam pengalihan pekerjaan Notaris/PPAT dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 336/PDT/2018/PT.DKI?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT atas pengalihan kewajiban yang menimbulkan kerugian terhadap klien?

1.2 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan dilakukan adalah bentuk penelitian Yuridis Normatif. Bentuk penelitian normatif adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis. Secara tertulis dapat berupa buku-buku, tesis, undang-undang, putusan pengadilan dan literatur-literatur dari perpustakaan.¹⁴ Dari berbagai peraturan tersebut kemudian akan dianalisis mengenai kewenangan peralihan pekerjaan Notaris/PPAT beserta tanggung jawabnya.

¹⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Cet.10, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

Jenis data yang dipergunakan data sekunder yaitu berupa berbagai dokumen yang diperoleh dari kepustakaan dimana dalam data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Dalam mengumpulkan data-data, cara yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah studi membaca literatur-literatur seperti buku-buku, dokumen-dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan sumber-sumber berupa tulisan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang bertujuan memahami atau mengerti objek yang diteliti secara utuh dan komprehensif. Kemudian hasilnya akan dipergunakan untuk mendeskripsikan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 366/PDT/2018/PT.DKI untuk dapat memberikan suatu kesimpulan, sehingga tipologi penelitiannya adalah dekriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan.

1.3 Sistematika Penelitian

Jurnal ini dibagi menjadi tiga bagian utama untuk mempermudah pembaca untuk memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai analisis mengenai pengalihan pekerjaan kepada Notaris/PPAT lain yang menimbulkan kerugian terhadap klien yang telah membayar honor secara lunas, dan tanggung jawab Notaris/PPAT bersangkutan atas kerugian tersebut. Bagian ketiga adalah simpulan dan saran atas masalah yang dijabarkan.

2. PEMBAHASAN

Kasus dalam putusan ini bermula ketika RM yang mewakili proses jual-beli tanah sebagai anak dan ahli waris dari EC selaku pihak penjual atas 4 (empat) bidang tanah sesuai 4 (empat) SHGB No. 1226, SHGB No. 0931, SHGB No. 2838, dan SHGB No. 0899 yang telah diinformasikan oleh RM bahwa saat itu ia sedang melakukan proses menghidupkan kembali sertifikat salah satu SHGB yang berakhir haknya melalui ZA sebagai Notaris dan PPAT. RM kemudian bertemu dengan Ali untuk melakukan jual beli atas empat bidang tanah tersebut. RM lalu menyarankan Ali untuk meneruskan saja menggunakan jasa Notaris ZA tersebut karena ia telah diserahkan pengurusan menghidupkan kembali SHGB yang akan menjadi objek jual beli tersebut.

Ali yang setuju kemudian mendatangi kantor ZA yang berada di daerah Kebon Jeruk, Jakarta Utara untuk mendengarkan penjelasan ZA sebagai Notaris dan PPAT untuk alur proses peralihan hak dan penghitungan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak. Sehingga dengan demikian antara ZA dan Ali telah terbentuk hubungan pekerjaan kontraktual. Namun, pada saat proses pengurusan tersebut baru berlangsung sebagian selama sebulan, sejak bulan Juli hingga September 2015, ZA mendadak tidak dapat dihubungi karena nomor *handphone*-nya tidak aktif. Ketika didatangi kantornya, para staf kantor tersebut mengatakan bahwa pengurusan tersebut dilakukan langsung oleh ZA sehingga mereka tidak mengetahui. Ali mulai mempertanyakan proses pengerjaan 4 SHGB tersebut yang memakan waktu sangat lama, yaitu terhitung sejak April 2014 hingga akhir September 2015. Pada bulan November, Ali yang teringat dengan rincian biaya dengan nama Notaris JS kemudian mencoba menghubungi melalui telpon kantor Notaris JS dan mendapatkan informasi bahwa benar akta itu telah diserahkan kepada JS namun belum dapat dilakukan pengurusan karena biaya yang belum ditransfer.

Demi menghindari kenaikan lebih besar lagi di awal tahun, Ali terpaksa membayar kembali biaya yang belum dikembalikan ZA beserta kekurangannya kepada Notaris JS. Setelah mencoba menghubungi ZA lagi, akhirnya ZA menjawab dan berjanji akan datang ke kantor Ali. ZA juga beralasan bahwa ia mendapat musibah karena uang sebesar Rp. 755.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dibawa kabur oleh stafnya dan oleh karena itu ia belum dapat menyetorkan kepada JS. Akhirnya Ali meminta biaya yang telah dibayar dikembalikan dan mengatakan ia akan mengurus sendiri proses empat SHGB tersebut, ZA setuju meski ia belum dapat mengembalikan uang yang telah disetorkan tersebut. Setelah itu ZA tidak dapat dihubungi lagi ketika Ali hendak menagih uang tersebut. Akhirnya pada Februari 2016, ZA dilaporkan ke Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat atas laporan Penggelapan pasal 372 KUHP dengan Nomor: LP 155/II/2016/PMJ/RESTRO JAKBAR.

Sebelum ditangkap, ZA sempat melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan terhadap Ali ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas Perbuatan Melawan Hukum.

2.1 Pengalihan Pekerjaan Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Dalam menganalisis putusan ini terlebih dahulu dijelaskan bahwa pengurusan yang dilakukan Notaris ZA dan Notaris JS dalam kasus ini merupakan pengurusan dalam ruang lingkup PPAT. Namun baik di dalam gugatan maupun putusan pertama hingga putusan banding, yang kerap dipakai dalam putusan adalah ZA dan JS dalam jabatan Notaris. Hal ini selain dikarenakan keduanya memang merupakan Notaris yang juga sekaligus merangkap sebagai PPAT seperti Notaris pada umumnya, juga sering memang terjadi kebingungan dalam menentukan mana ruang lingkup Notaris dan PPAT. Pada bab sebelumnya, penulis telah menguraikan kewajiban, kewenangan, hingga tanggung jawab masing-masing kedua jabatan tersebut, sehingga dalam bab ini penulis juga berusaha untuk menganalisis dalam kedua jabatan itu.

JS selaku Tergugat III yang merupakan Notaris/PAT yang menerima peralihan kewenangan dalam kasus ini menyatakan bahwa ia diminta untuk mengerjakan 4 (empat) SHGB tersebut oleh ZA dan telah menyerahkan tanda terima asli dari JS sendiri kepada ZA pada 26 Januari 2015 dan pada 31 Januari 2015. Ia diminta ZA untuk menyerahkan dokumen asli untuk dibuatkan AJB dan balik nama keempat sertifikat kepada turut tergugat dan fotokopi tanda terima terlampir. Dalam prakteknya, pengalihan kewenangan antar satu Notaris/PPAT dengan Notaris/PPAT lain merupakan hal yang lumrah dan sering terjadi. Pengalihan tersebut dapat disebabkan oleh berbagai hal, seperti pembatasan wilayah kerja Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, ataupun karena Notaris/PPAT yang bersangkutan berhalangan dalam melaksanakan jabatannya, serta dalam hal-hal dimana Notaris/PPAT dapat menolak suatu pekerjaan sebagaimana diuraikan pada bab sebelumnya. Pemberian kerja oleh klien kepada Notaris/PPAT didasarkan pada perjanjian kontraktual, oleh karena itu tunduk pada pasal-pasal kontraktual KUH Perdata.

Dalam pemberian pekerjaan antara klien dan notaris tersebut juga diberikan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pengurusan suatu akta termasuk kuasa untuk melakukan pengurusan tersebut baik kuasa tertulis ataupun kuasa lisan. Hubungan kerja tidak mungkin tidak terdapat kuasa di dalamnya meski bukan merupakan pekerjaan yang melekat pada jabatan. Kuasa lisan biasanya bersifat kuasa substitusi meski tidak dicantumkan atau disebutkan, kecuali dilarang oleh undang-undang. Pemberian pekerjaan tersebut dapat berupa pekerjaan yang bersifat pribadi maupun yang melekat pada jabatannya. Pekerjaan yang melekat pada jabatan dapat dilihat dengan peraturan perundang-undangan yang terkait. Pekerjaan yang bersifat pribadi pun dapat dilihat karena peraturan jabatan Notaris dan

peraturan jabatan PPAT mengatur nilai-nilai positif seperti wajib bersikap amanah, jujur, tidak berpihak, dan sebagainya. Namun hal yang lumrah ini menjadi masalah ketika salah satu notaris melanggar kewajiban melakukan pekerjaannya seperti yang dilakukan ZA. ZA yang telah menerima uang dari kliennya justru malah mengalihkan kewenangannya tersebut tanpa menyertakan uang yang telah diberikan kepada notaris yang baru, dalam hal ini JS.

Dalam bab sebelumnya, telah dijelaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka penulis mengaitkan unsur-unsur tersebut dalam perbuatan yang dilakukan oleh ZA sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal ia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya.¹⁵ Dengan tidak melakukan proses pengurusan 4 (empat) SHGB tersebut dan malah dialihkan ke Notaris/PPAT lain tanpa sepengetahuan klien dan tanpa memberikan uang pengurusan tersebut kepada Notaris/PPAT JS, ZA secara terang telah melalaikan kewajibannya.
- b. Perbuatan tersebut melanggar hukum;
Dalam perbuatan ZA menggunakan biaya pengurusan yang telah diberikan klien secara penuh untuk maksud dan kepentingan sendiri tentu bertentangan dengan kewajiban hukum ZA selaku Notaris/PPAT yang mewajibkannya untuk berlaku dan melaksanakan kewajibannya secara profesional. Selain itu, atas perbuatannya tersebut, ditambah dengan pengakuan ZA yang belum dapat mengembalikan uang pengurusan ketika diminta, ZA juga melanggar hukum sehingga oleh Ali dilakukan pengaduan dengan dugaan penggelapan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 372 KUHP ke Kepolisian Resor Metro Jakarta Barat.
- c. Adanya kerugian bagi korban;
Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriel, yang juga akan dinilai dengan uang.¹⁶ Kerugian yang paling nyata dalam bentuk materiil dialami oleh Ali selaku klien adalah biaya pengurusan yang telah dibayar senilai Rp. 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) yang “belum” bisa dikembalikan oleh ZA, biaya selisih kenaikan harga dalam proses pengurusan akibat waktu yang sangat lama serta kerugian waktu dan tenaga dalam kasus ini. Sehingga unsur ini terpenuhi dalam perbuatan yang dilakukan ZA. Ali juga menjabarkan kerugian materiil dan immateriilnya dalam gugatan rekompensinya.
- d. Adanya kausal antara perbuatan dengan kerugian;
Dalam perbuatan yang dilakukan ZA, telah jelas hubungannya antara perbuatannya tersebut dengan kerugian yang dialami klien.
- e. Adanya kesalahan.
Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka agar suatu perbuatan dapat dianggap oleh

¹⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet.2, (Bandung:PT. Citra Aditya Bandung, 2000).hlm. 11

¹⁶Ibid, hlm. 13.

hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya bila memenuhi unsur-unsur berikut:

- Adanya unsur kesengajaan;
 - Unsur kesengajaan tersebut dianggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:¹⁷
 - i. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
 - ii. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja.
 - iii. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut “pasti” dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.
 - Dalam keterangan ZA yang menyatakan bahwa “penggugat belum bisa memenuhi permintaan tersebut (pengembalian uang pengurusan) karena penggugat lebih memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialami penggugat” menunjukkan bahwa ia secara sadar mengetahui konsekuensi dari perbuatannya menggunakan uang pengurusan tersebut akan menimbulkan kerugian bagi kliennya.

Tidak hanya melanggar ketentuan dari Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi ia juga melanggar ketentuan dari UUJN, Kode Etik Notaris dan peraturan jabatan IPPAT yang bersifat administratif. Hal ini juga tidak menutup kemungkinan adanya perbuatan pidana yang dapat dijatuhi sanksi kepada ZA atas tindak pidana penggelapan. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, *Hoge Raad* menyebutkan adanya 4 (empat) kriteria dalam perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.¹⁸

Apabila dikaitkan dengan teori tersebut, maka penulis berpendapat:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum Penggugat, maka hal ini terpenuhi karena Penggugat memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan dalam jabatannya berkaitan pekerjaan yang telah diberikan kepadanya sebagaimana kewajiban tersebut tercantum dalam UUJN maupun di dalam Peraturan Jabatan PPAT.
- b. Melanggar hak subjektif orang lain, dalam hal ini Penggugat terbukti akibat perbuatannya menyebabkan hak dari Tergugat I dan Tergugat II terseroboti hingga menimbulkan kerugian. Unsur ini terpenuhi untuk perbuatan melawan hukum Penggugat.
- c. Melanggar kaidah tatasusila, mengenai hal ini penulis berpendapat bahwa benar adanya unsur kesengajaan dalam melanggar kaidah tata susila sehingga

¹⁷Ibid, hlm. 47

¹⁸ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1992), hlm. 251.

majelis hakim memberikan putusan bahwa perbuatan yang dilakukan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

- d. Bertentangan dengan asas kepatutan dan kehati-hatian, dalam hal ini menurut penulis bahwa Penggugat tidak patut dalam menyerahkan kewenangannya tanpa sepengetahuan klien kepada notaris lain ketika klien telah membayar secara penuh, dan malah menggunakan uang klien tersebut (Tergugat I dan Tergugat II) untuk kepentingan pribadi sehingga tidak dapat dikembalikan ketika diminta klien tersebut. Akibat dari ketidakpatutan ini, Penggugat dikenakan pasal perbuatan melawan hukum.

Sehingga dalam hal ini Notaris ZA telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yakni telah melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai sumpah jabatan, dimana dalam ayat tersebut Notaris harus dapat menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga sikap, tingkah laku, sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris. Notaris ZA juga melanggar Pasal 16 huruf a UUJN yang mewajibkan Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum. Dalam kasus ini, ZA tidak hanya gagal dalam menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam hal ini kliennya, ia malah menyebabkan klien tersebut menimbulkan ganti rugi. Dalam jabatannya selaku PPAT, untuk menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melanggar hukum, diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam bab sebelumnya, hubungan kontraktual antar klien dengan Notaris/PPAT dapat meliputi kuasa yang bersifat substitutif sehingga Notaris/PPAT tersebut dapat saja mengalihkan pekerjaannya kepada rekan jabatannya yang merupakan perbuatan hukum yang berbeda dengan klien dan Notaris/PPAT yang mengalihkan pekerjaan tersebut. Sehingga hal tersebut diperbolehkan namun dapat menjadi masalah apabila menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. ZA dalam menggunakan uang klien untuk kepentingan pribadinya, ia juga melanggar kewajiban untuk bersifat jujur dan amanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 16 UUJN, ia yang awalnya menyatakan bahwa uang pengurusan tersebut dibawa kabur oleh stafnya, namun malah kemudian mengemukakan dalam gugatannya bahwa ia tidak dapat mengembalikan uang pengurusan tersebut karena memfokuskan untuk biaya pengobatan dan penyembuhan atas penyakit yang dialaminya tersebut, hal itu terbukti bertentangan dengan syarat-syarat diatas, untuk itu ia dapat dikenai sanksi atas perbuatan melawan hukum yang ia lakukan. Di dalam gugatan tersebut ia juga berdalil bahwa telah menyelesaikan setengah dari pekerjaannya yaitu penghidupan kembali 4 (empat) SHGB dan telah meningkatkan masing-masing SHGB tersebut ke dalam bentuk SHM, namun rincian biaya yang ia kirimkan malah mencantumkan nama Notaris dan PPAT lain, yaitu JS. Untuk itu, gugatan yang diajukan ZA dalam kasus ini menurut penulis sangatlah tidak tepat, karena ia tidak dapat membuktikan bahwa ia tidak

bersalah pada pengadilan tingkat pertama dan malah mengajukan banding tanpa memperbarui memori bandingnya yang dapat membatalkan putusan hakim tingkat pertama tersebut sehingga putusan pengadilan tingkat banding justru memperkuat putusan hakim tingkat pertama.

1.1 Tanggung Jawab Notaris/PPAT Atas Pengalihan Kewajibannya Yang Menimbulkan Kerugian Terhadap Klien.

Tanggung jawab (liability) dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya.¹⁹ Tanggung jawab merupakan suatu refleksi dari tingkah laku manusia. Penampilan dari tingkah laku manusia berkaitan dengan kontrol jiwanya yang merupakan bagian dari bentuk perkembangan intelektual atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.²⁰

Kamus hukum Black's Law Dictionary, mengartikan liability sebagai:²¹

The quality or state of being legally obligated or accountable; legal responsibility to another or to society, enforceable by civil remedy or criminal punishment. Responsibility adalah (1) liability; (2) A person's mental fitness to answer in court for his or her actions (criminal law); (3) guilt (criminal law). Accountable adalah responsible, answerable.

Dengan demikian, istilah (*term*) tanggung jawab hukum adalah kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan hukum yang berlaku. Di sini, ada norma atau peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab. Ketika, ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanggarnya. Dalam konteks itu, istilah pertanggungjawaban hukum lebih tepat digunakan, karena menunjukkan adanya perbuatan yang dapat dimintai tanggung jawab melalui prosedur hukum dengan mengajukan tuntutan pidana atau gugatan perdata. Meskipun demikian, kedua istilah ini kadang-kadang digunakan secara bergantian, karena memiliki kesamaan makna. Istilah tanggungjawab hukum adalah kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentusnn hukum yang berlaku. Di sini, ada norma atau peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab. Ketika, ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanggarnya. Dalam konteks itu, istilah pertanggungjawaban hukum lebih tepat digunakan, karena menunjukkan adanya perbuatan yang dapat dimintai tanggungjawab melalui prosedur hukum dengan mengajukan tuntutan pidana atau gugatan perdata. Meskipun demikian, kedua istilah ini kadang-kadang digunakan secara bergantian, karena memiliki kesamaan makna.²²

¹⁹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. 4, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 1398

²⁰Masyhur Effendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 121.

²¹Brian A. Carner, ed., *Black's Law Dictionary*, (West Group: Minnesota, 1999), hlm. 925

²² Ibid.

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:²³

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Kewajiban Notaris/PPAT harus ditaati oleh setiap Notaris/PPAT sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan kepada masyarakat. Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab, yang mana adalah konsekuensi berdasarkan dari kepercayaan yang diberikan para pihak. Jabatan notaris untuk memberikan jasa pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan, jelas tidak terlepas dari peranan dan tanggung jawab yang besar.²⁴ Wewenang notaris untuk membuat akta autentik tidak membuat notaris dapat berbuat sewenang-wenang tanpa memikirkan kepentingan dari pihak lain. Apabila terdapat sengketa atau masalah dalam proses pembuatan akta tersebut, maka yang terikat adalah para pihak yang termasuk didalamnya. Apabila seorang notaris mengabaikan tugas jabatan dan marabatnya serta terbukti melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan perundang-undangan lainnya, maka Notaris dapat dikenai sanksi mengenai hal tersebut. Sebagaimana telah dinyatakan pada bab sebelumnya, tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab Notaris/PPAT itu sendiri yang berhubungan dengan akta, yaitu tanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya, tanggung jawab secara pidana, dan tanggung jawab secara administrasi terhadap akta yang dibuatnya.

Menurut pendapat Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²⁵ Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Pertanggungjawaban hukum Menurut pendapat dari Hans Kelsen adalah:²⁶

²³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

²⁴Habib Adjie, Penegakan Etika Profesi Notaris dari Perspektif Pendekatan Sistem, *Media Notariat*, (Edisi April-Juni, 2002), INI, Jakarta, hlm 6-7.

²⁵ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm 48.

²⁶ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Cet. VII, (Bandung: Nusa Media, 1971), hlm. 95.

“Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggungjawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggung jawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum”.

Abdulkadir Muhammad mengungkapkan mengenai teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yang dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:²⁷

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Notaris/PPAT merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*Nobile Officium*), dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak, dan kewajiban seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.²⁸ Profesi didefinisikan sebagai bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan keahlian (keterampilan, kejuruan, dan lain sebagainya) tertentu. Profesional didefinisikan sebagai yang bersangkutan dengan profesi, memerlukan kepandaian khusus untuk menjalankannya, mengharuskan adanya pembayaran untuk melakukannya (lawan dari amati).²⁹

Adapun unsur-unsur dari profesionalisme adalah:³⁰

- a. Suatu pekerjaan yang memerlukan keahlian; Untuk itu perlu mendapatkan latihan khusus;
- b. Memperoleh penghasilan daripadanya.

Dengan begitu, profesi mempunyai arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas dan tanggung jawab, yang diabdikan untuk kepentingan orang banyak, mempunyai organisasi atau asosiasi profesi dan mendapat pengakuan masyarakat serta mempunyai kode etik.³¹ Pertanggungjawaban profesional adalah pertanggungjawaban

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 503.

²⁸ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, *Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 7.

²⁹ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hlm. 702.

³⁰ A. Kohar, *Notaris dan Persoalan Hukum*, (Surabaya: PT. Bina Indra Karya, 1985), hlm. 100.

³¹ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, hlm. 9.

kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti seorang profesional bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Ketika profesional memberikan pelayanan, harus selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka.³² Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan dengan bayaran yang tinggi, lebih rendah atau tanpa bayaran serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat.

1. Tanggung Jawab Notaris/PPAT secara Perdata

Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata merupakan tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi, unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Dalam pertanggungjawaban kesalahan bila ditelusuri dari Hukum Perdata ialah:

- a. Setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 KUH Perdata);
- b. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja tapi juga harus bertanggung jawab atas kelalaian atau kurang hati-hatiannya (Pasal 1366 KUH Perdata);
- c. Harus juga bertanggung jawab karena perbuatan orang lain yang menjadi tanggungan dan benda yang berada dalam pengawasannya (Pasal 1367 KUH Perdata).

Dalam putusan ini, pada gugatan rekonpensi, Ali mengugat ZA untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.254.680.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh empat juta rupiah) yang terdiri dari biaya proses pengurusan 4 SHGB yang telah dibayar kepada ZA, biaya kenaikan prose pengurusan 4 SHGB, biaya jasa pengacara, hingga biaya telepon ZA dan ganti rugi immateril sebesar Rp. 100.000.000,- x 38 bulan= Rp. 3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) berkaitan dengan urusan bisnis, keluarga hingga kesehatan fisik dan psikologis. Namun gugatan yang diajukan oleh ZA selaku Notaris/PPAT yang merasa bahwa ia dirugikan ini pada putusannya, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hanya menyatakan bahwa tergugat rekonpensi (ZA) tidak mengembalikan uang sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 (empat) SHGB sebesar Rp. 755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada penggugat rekonpensi. Hal ini juga dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Mengenai hal ini, Ali yang mendasarkan gugatan pada Pasal 1365 KUH Perdata tersebut sekali-sekali tidaklah dapat mengharap, bahwa besarnya kerugian akan ditentukan oleh undang-undang telah menjadi yurisprudensi yang tetap. Mahkamah Agung Indonesia dalam putusan *R. Soegijono v. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kota Madya*

³² Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 58

Blitar No. 610K/Sip.1968 tanggal 23 Mei 1970, memuat pertimbangan antara lain sebagai berikut.³³

“Meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedang penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepatantanya harus dibayar, hal ini tidak melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR (*ex aequo et bono*).”

Sehingga dalam hal ini, hakim berwenang untuk menentukan berapa sepatantanya harus dibayar ganti kerugian, sekalipun penggugat menuntut ganti kerugian dalam jumlah yang tidak pantas. Majelis hakim dalam putusan ini berpendapat bahwa ZA dinyatakan tidak mengembalikan uang sisa biaya proses pengurusan peralihan 4 (empat) SHGB, namun tidak mengabulkan gugatan selain dan selebih dari hal itu, termasuk mengenai ganti rugi. Dalam gugatan yang ia ajukan, ZA mengemukakan bahwa ia mengalami ganti rugi baik dalam bentuk materiil senilai Rp. 845.000.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah) dan ganti rugi dalam bentuk imateril senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat, dalam hal ini total gugatan ganti kerugiannya adalah sebesar Rp. 2.345.000.000,- (dua miliar tiga ratus empat puluh lima juta rupiah). Gugatan tersebut tentu saja ditolak seluruhnya oleh majelis hakim baik di pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding karena gugatan ganti rugi bentuk materiil tersebut sebenarnya adalah nominal uang yang diberikan oleh Ali selaku klien dalam pemberian pekerjaan kepada ZA dan gugatan ganti rugi bentuk imateril tersebut merupakan gugatan dengan nominal yang tidak pantas karena tidak dapat dibuktikan dalam persidangan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud.

Mengenai gugatan ganti kerugian, memang dapat dilihat pula bahwa penggugat rekonsensi menuntut ganti kerugian secara tidak pantas, salah satunya dapat dilihat dari tuntutan materiil biaya telepon penggugat rekonsensi yang jika dirata-rata mencapai Rp.500.000,- per bulan dikalikan 38 (tiga puluh delapan) bulan sehingga mencapai nominal Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah), padahal dalam 38 (tiga puluh delapan) bulan tersebut, tidak mungkin seseorang bicara mengenai kasus tersebut hingga mencapai tagihan telepon dengan nominal tersebut. Sehingga meski pengadilan memutuskan bahwa ZA selaku Penggugat/Pembanding terbukti secara hukum melakukan perbuatan melawan hukum, gugatan ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat Rekonsensi tidak dikabulkan selain mengembalikan nominal Rp.755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah). Meski begitu, penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim dapat mempertimbangkan gugatan ganti rugi yang digugat oleh penggugat rekonsensi meski tidak harus dalam jumlah yang sesuai dengan gugatan, hal ini berdasarkan tujuan dari ganti rugi penghukuman, yaitu suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Ganti rugi ini bersifat hukuman atau pencegahan agar perbuatan tersebut tidak dilakukan lagi.³⁴

2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

Mengenai tanggung jawab secara pidana, dimana dalam hal ini Ali selaku klien ZA, telah memproses kasus ini dalam delik aduan tindak pidana ke Kepolisian Resor Metro Jakarta Barat, ketentuan tersebut sebenarnya tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Peraturan Jabatan PPAT. Dalam UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris berupa akta yang dibuatnya, sedangkan notaris sendiri dapat dikenakan sanksi administrasi berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak

³³Chidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Mahkamah Agung 1970), hlm. 21.

³⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, hlm. 134.

hormat. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu, memalsukan akta, atau melakukan perbuatan lain dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris/PPAT tunduk pada peraturan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Aspek tindak pidana formal bila dikaitkan dengan tindak pidana yang dilakukan Notaris/PPAT dalam keadaan sadar melakukan perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu berupa kesengajaan atau berhati-hati. Kesengajaan terdapat 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu;
- b. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi;
- c. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian) bahwa suatu akibat pasti akan terjadi.

Kesengajaan juga harus meliputi ketiga unsur berikut yakni perbuatan yang dilarang, akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu, dan bahwa perbuatan itu melanggar hukum. Kesalahan Notaris/PPAT dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta termasuk adanya persengkokolan, penipuan, dan/atau penggelapan dapat digugat secara pidana maupun perdata. Pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta yang dibuat Notaris/PPAT, dalam hal merasa dirugikan, dapat mengajukan gugatan atau membuat pengaduan ke Majelis Pengawas Notaris/Majelis Pembina dan Pengawas PPAT ataupun ke kepolisian. Oleh karena itu dalam melaksanakan jabatannya, Notaris/PPAT harus berpedoman pada UUN dan Peraturan Jabatan PPAT sehingga tidak ada celah hukum bagi para pihak yang berkepentingan untuk menuntut ganti rugi terhadap Notaris/PPAT.

Dalam putusan ini disebutkan bahwa ZA telah dilaporkan oleh Ali ke Kepolisian Resor Metro Jakarta Barat atas dugaan melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 KUHP yang menyatakan:

“Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam dengan penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.”

Yang termasuk penggelapan adalah perbuatan mengambil barang milik orang lain sebagian atau seluruhnya dimana penguasaan atas barang tersebut sudah ada pada si pelaku, tapi penguasaan itu terjadi secara sah. Misalnya penguasaan suatu barang oleh pelaku karena pemiliknya menitipkan barang tersebut atau penguasaan barang oleh pelaku terjadi karena tugas atau jabatannya misalnya petugas penitipan barang. Tujuan dari penggelapan adalah memiliki barang atau uang yang ada dalam penguasaannya yang mana pada dasarnya barang atau uang tersebut adalah milik orang lain.³⁵ Seperti yang terjadi dalam kasus ini dimana ZA yang karena tugas dan jabatannya diberikan uang untuk pengurusan 4 (empat) SHGB tersebut ke dalam penguasaannya, namun malah dengan sengaja bermaksud memiliki dan digunakan untuk kepentingan pribadi hingga tidak mampu mengembalikan dalam waktu yang diberikan pemilik aslinya.

³⁵Arsil, Penggelapan dan Penipuan, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4ceb3048897ea/penggelapan-dan-penipuan/>, diunggah pada Senin 10 Januari 2011.

3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Perdata

Mengenai tanggung jawab secara administratif, sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan menyebutkan ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu:

- a. Peringatan lisan;
- b. Peringatan tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Jika Notaris terbukti mengabaikan tugas jabatannya serta terbukti melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan berkaitan, maka Majelis Pengawas Notaris dapat bertindak tegas dalam menjatuhkan sanksi kepada Notaris tersebut. Dalam melakukan pemeriksaan terhadap Notaris, Ketua Majelis Pengawas Notaris membentuk Majelis Pemeriksa Daerah, Wilayah, dan Pusat dari masing-masing unsur yang terdiri atas satu orang ketua dan dua orang anggota Majelis Pemeriksa. Majelis Pemeriksa Wilayah dan Majelis Pemeriksa Pusat berwenang memeriksa dan memutus laporan yang diterima. Laporan dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan.³⁶ Sanksi yang dapat dikenakan terhadap Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran berdasarkan Kode Etik Notaris adalah sebagai berikut:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan (INI);
- d. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan (INI);
- e. Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan (INI).

PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Pertanggung jawaban PPAT berkaitan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;

³⁶Indonesia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris*, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10. Tahun 2004, Ps. 20-21.

- c. *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006)³⁷. Dalam putusan ini, tidak terdapat keterangan bahwa Ali mengajukan pengaduan kepada Majelis Pengawas Notaris dan/atau Majelis Pengawas dan Pembina PPAT sehingga tidak diketahui apakah ZA dikenakan sanksi administratif sebagai tanggung jawab atas perbuatan yang ia lakukan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat ditarik simpulan bahwa sanksi dan pertanggungjawaban seorang Notaris/PPAT dalam jabatannya merupakan alat pemaksa berdasarkan hukum, dan untuk memberikan kesadaran terhadap pihak yang melanggarnya, serta untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Pertanggungjawaban seorang Notaris/PPAT dalam pembuatan akta maupun melaksanakan tugasnya hendaknya selalu berpegang teguh pada aturan-aturan yang ditetapkan dan peraturan-peraturan yang telah ada. Sanksi yang diberikan terhadap Notaris/PPAT menunjukkan bahwa profesi notaris bukan sebagai pihak yang kebal hukum, melainkan Notaris/PPAT dapat pula dikenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan baik berupa sanksi etika, sanksi administratif, sanksi perdata, bahkan sanksi pidana.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Simpulan yang dapat penulis berikan terhadap penelitian ini antara lain:

1. Meskipun pengalihan kewajiban oleh Notaris/PPAT ke Notaris/PPAT lainnya merupakan hal yang lumrah dalam praktik pelaksanaan jabatan tersebut dalam hal terdapat halangan dalam proses pengerjaan seperti perbedaan wilayah jabatan atau keadaan sakit yang tidak memungkinkan Notaris/PPAT melanjutkan pekerjaannya atau dalam hal pemberian kuasa kepada Notaris/PPAT lain, namun hal tersebut dapat menjadi masalah apabila dilakukan dengan alasan dan cara yang melanggar hukum seperti dialihkan tanpa sepengetahuan klien yang memberi pekerjaan sehingga dapat Notaris/PPAT yang bersangkutan dapat dituntut dengan gugatan melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab Notaris/PPAT dalam hal melakukan pengalihan kewajiban kepada Notaris/PPAT lain dalam kasus ini meliputi tanggung jawab secara perdata. Dalam putusan ini, Notaris/PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pengurusan yang telah diberikan oleh klien.

3.2 Saran

³⁷Indonesia, *Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 1 angka 10.

Berdasarkan uraian dan simpulan yang telah penulis uraikan di atas, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Pihak yang merasa dirugikan oleh Notaris/PPAT tidak hanya dapat membuat laporan ke Kepolisian atau gugatan ke pengadilan, melainkan dapat pula membuat laporan kepada Majelis Pengawas atau Dewan Kehormatan Notaris. Hal ini agar Notaris/PPAT dapat diberikan sanksi administratif sehingga memberikan efek jera dan pencegahan bagi pelanggaran-pelanggaran di masa yang akan datang.
2. Notaris/PPAT hendaknya dapat bertindak tegas dengan menolak hal yang bukan merupakan pekerjaannya. Namun apabila ia menerima, maka Notaris/PPAT tersebut memiliki pekerjaan tambahan dimana ia akan bertanggung jawab atas hal tersebut. Selain itu, Notaris hendaknya selalu belajar meningkatkan kemampuan untuk mendalami mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan baik selama menjalankan jabatan, sehingga Notaris/PPAT diharapkan dapat meminimalisasi adanya tuntutan dari pihak yang berkepentingan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

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

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

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, TLN Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*, Undang-Undang No.24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998.

_____. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusi tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Notaris*, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004.

_____. *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal*, Perka BPN No. 6 Tahun 1998.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.

Ikatan Notaris Indonesia, *Perubahan Kode Etik Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015*, Kode Etik Notaris.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan Nomor 366/PDT/2018/PT.DKI

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, cet. ke-2, Bandung: Refika Aditama, 2009.

- Ali, Chidir. *Yurisprudensi Indonesia tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Mahkamah Agung 1970.
- Carner, Brian A. ed. *Black's Law Dictionary*. West Group: Minnesota, 1999.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cet. 4, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Effendi, Masyhur. *Dimensi/Dinamika Hak Asasi manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet.2, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, 200).
- Herlien, Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*, Cet. VII, (Bandung: Nusa Media, 1971), hlm. 95.
- Lotulung, Paulus Effendi. *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*. Jurnal Renvoi No. 2. Jakarta: Mestika, 2003.
- Lumban, Tobing G.H.S. *Peraturan Jabat an Notaris*. (Jakarta: Erlangga, 1999).
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung: Penerbit Alumni, 1992.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*. Cet.10. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1994.
- Triwulan, Titik dan Shinta Febrian. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm 48.

C. Artikel

- Almanaf, Rival. Polisi Limpahkan Kasus Penggelapan Rp 5,23 M Pajak Jual Beli Tanah ke Kejaksaan. <https://jateng.tribunnews.com/2018/10/22/polisi-limpahkan-kasus-penggelapan-rp-523-m-pajak-jual-beli-tanah-ke-kejaksaan>. diunggah pada 22 Oktober 2018, 15.43 WIB.
- Arsil, "Penggelapan dan Penipuan". <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4ceb3048897ea/penggelapan-dan-penipuan/>, diunggah pada Senin 10 Januari 2011.
- Yandwiputra, Ade Ridwan. "Tiga Notaris Divonis 3 Tahun Bui Karena Tilep Pajak Rp. 5 Miliar". <https://metro.tempo.co/read/1213445/tiga-notaris-divonis-3-tahun-bui-karena-tilep-pajak-rp-5-miliar>. Diunggah pada 10 Juni 2019, 18.16 WIB.

