

Tanggung Jawab Notaris Yang Mengubah Isi Akta Pengikatan Jual Beli

Andro Ado Hage, Nanik Tri Hastuti
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
androhage@gmail.com

Abstract

Multiple cases have emerged involving notarial deeds that exhibited bias towards one party. Notaries have been implicated as either culprits or collaborators in perpetrating criminal acts, particularly through the fabrication or manipulation of data in notarial deeds. This research aims to assess the legality of deeds when a notary alters a deed related to a binding sale and purchase in contravention of the established laws and regulations. Additionally, it delves into the liability of notaries who modify such deeds without the consent of the legal owner. Conducted as normative legal research, this study adheres to Indonesia's prevailing legal framework. Employing a Social Legal approach within a descriptive analytical research framework, the investigation concludes that Notary MS's alteration of the binding sale and purchase deed, unbeknownst to the rightful landowner, constitutes an authenticated document lacking the necessary subjective agreement. Hence, the sale and purchase binding deed should be rendered null and void under legal provisions upon the aggrieved party's or legal shophouse owner's request. The intentional tampering or falsification of the deed by Notary MS, at the behest of Tri Rahardian Sapta, might lead to criminal penalties being levied upon the notary.

Keywords: *deed; notary public; responsibility*

Abstrak

Terdapat beberapa kasus ditemukan, terkait akta notaris yang memihak pada satu pihak. Notaris dikaitkan menjadi pelakunya ataupun pihaknya yang ikut melaksanakan maupun menolong untuk melaksanakan sesuatu tindak pidana, khususnya memberikan atau menciptakan pemalsuan data dalam akta Notaris. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui status hukum akta apabila notaris dalam mengubah akta pengikatan jual beli tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, dan tanggung jawab notaris yang mengubah akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik yang sah. Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang berpedoman pada aturan perundangan yang ada di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Social Legal* dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Hasil penelitian dalam kasus ini, perbuatan Notaris MS yang mengubah akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sah dapat dinyatakan sebagai akta autentik yang tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, yaitu sepakat. Seharusnya Akta pengikatan jual beli tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum atas permintaan pihak yang tidak sepakat atau pemilik ruko yang sah. Notaris MS dapat dikenai sanksi pidana, karena perbuatan Notaris MS yang dengan sengaja mengubah atau memalsukan akta atas permintaan Tri Rahardian Sapta.

Kata kunci: *akta; notaris; tanggung jawab*

A. PENDAHULUAN

Setiap individu memiliki persyaratan penting seperti tempat tinggal atau rumah. Persyaratan termasuk untuk memfasilitasi pembelian dan penjualan rumah atau tanah. Perkumpulan yang ingin

membeli dan menjual tanah, membutuhkan asuransi yang sah. Perasuransian yang sah telah dikelola oleh badan publik melalui kewenangan pejabat hukum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai otoritas negara.

Keberadaan pejabat hukum tak lepas atas persyaratan daerah yang memerlukan individu atau seseorang dimana datanya bisa dipercaya, diandalkan, serta tanda dan capnya memberikan jaminan dan bukti yang kuat, akuntan publik harus adil dan tidak memiliki ketidaksempurnaan, dapat menjaga dirinya sendiri. tutup mulut dalam menetapkan pemahaman yang dapat mengamankan individu yang membuat perbuatan yang sah. Jika seorang pembimbing atau pengacara yang sah melindungi hak-hak istimewa seseorang ketika muncul suatu masalah dalam suatu perkara yang sah sehubungan dengan suatu akta jual beli, maka pada saat itu seorang akuntan publik harus berusaha agar masalah tersebut tidak terjadi.

Undang-undang menawarkan posisi kepada Notaris sebagai otoritas terbuka untuk membuat perbuatan benar dalam domain hukum umum. Akta yang dibuat oleh akuntan publik adalah sesuai dengan keinginan individu yang diinvestasikan untuk menjamin atau memastikan hak dan komitmen dari pertemuan, meskipun ada kepastian, permintaan dan jaminan yang sah dari pertemuan. Notaris disetujui oleh otoritas publik untuk membuat suatu akta asli, berkenaan dengan segala kegiatan, pengaturan dan spesifikasi yang diperlukan sejalan terhadap aturan undang-undang juga apa yang diperlukan orang-orang yang diinvestasikan agar ternyata sebagai akta yang benar, menjamin keyakinan tersebut. Tanggal atau waktu dibuatnya akta, penyimpangannya, pemberian *grosse*, rangkap dua juga pilihannya selama proses dibuatnya akta itu tak dilimpahkan ataupun dihindarkan ke pihak berwenang lainnya (Jaya, 2010).

Pengikatan jual beli harus memenuhi kebutuhan sesuai pengaturan yang sah, selain itu masih banyak persoalan dan menimbulkan pertanyaan, baik karena kemalangan yang ditimbulkan oleh pedagang maupun pembeli sebagai akuntan publik sebagai pembuat otoritas. akta itu. Pembuatan akta ini menjadi penting mengingat merupakan suatu gerakan yang membutuhkan informasi juga kecermatan tinggi agar pembuatan aktanya oleh penyelenggara negeri bisa memberi bantuan pada perkumpulan saat melaksanakan ataupun menyelesaikan latihan tertentu. Karena, seandainya aktanya itu tak dibuat secara hati-hati dan sesuai dengan hukum dan pedoman dan kode moral, itu bisa mengacaukan apa yang akan datang. Diidentikkan dengan ini, negara juga telah mengatur sebelumnya pengawasan luar dan dalam terhadap pejabat hukum.

Sehubungan dengan kegiatan Notaris dalam melaksanakan kewajiban dan keahliannya, sebagaimana diarahkan oleh salah satu standar administrasi yang baik, seorang pejabat hukum dalam

menyelesaikan kewajibannya harus secara normatif diarahkan oleh prinsip-prinsip hukum yang diidentikkan dengan semua kegiatan yang harus dilakukan untuk memenuhi kewajibannya. kemudian dinyatakan dalam akta.

Bertindak berdasarkan pedoman-pedoman hukum yang bersangkutan akan memberikan kepastian hukum bagi pertemuan-pertemuan tersebut, bahwa akta yang dibuat sebelumnya atau oleh akuntan publik adalah sesuai dengan standar hukum materiil, sehingga apabila terjadi perdebatan, akta pejabat yang sah tersebut dapat digunakan sebagai pembantu untuk pertemuan. Juga, akta Notaris adalah akta bonafid yang substansinya dapat diwakili secara sah. Oleh karena itu, akuntan publik dalam menyelesaikan kekuasaannya harus fokus pada komitmennya sebagaimana yang terdapat dalam UU Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta peraturan perundang-undangan dan pedoman yang diidentikkan dengan pembuatan akta jual beli (Kamaluddin, 2010).

Ada beberapa yang ditemukan dalam hal ada suatu akta notaris yang dipersoalkan oleh perkumpulan atau pihak luar lainnya, untuk itu Notaris dikaitkan menjadi pelakunya ataupun pihaknya yang ikut melaksanakan maupun menolong untuk melaksanakan sesuatu tindak pidana. Khususnya memberikan atau menciptakan pemalsuan data dalam akta Notaris. Untuk situasi ini, Notaris dalam perbuatannya tentu dianggap membantu pihak tertentu atau menyakiti pihak yang lain.

Notaris dalam menjalankan profesinya harus siap menghadapi jika setiap kali mereka menjadi pihak yang terlibat dalam kasus-kasus umum atau pidana. Barang-barang halal yang dibuat tanpa bantuan orang lain, sehingga dalam menjalankan kewajibannya, cukup banyak kasus terjadi karena perbuatannya. Notaris yang amatir dan tidak memihak. salah satu kumpulan untuk amal yang dia buat. Oleh karena itu, ada Notaris yang ditetapkan sebagai tersangka, termohon dan terhukum (Miru., & Pati, 2012).

Seperti kasus dalam SuaraKarya.id, Notaris PPAT berinisial MS mulai bertingkah lagi. Notaris yang beralamat kantor di Jalan Mayor Oking Jayaatmaja Bogor ini, disangka merubah isinya akta kesepakatan berjual beli atas Rumah toko di Jl. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan tidak memberitahukan terhadap pihak yang sah memiliki. Dugaan atas dipalsukannya akta tersebut dilaksanakan atas perintahnya saudara TRS, anaknya bekas pemangku jabatan di Polri, yang berkuasa atas aktanya pihak sah yang memiliki yaitu Haryanto Latifah dengan inisial HLA. Saat perubahan aktanya tersebut seakan-akan diketahuinya langsung oleh pemiliknya yang sah. Namun hal tersebut ialah kebohongan besar dikarenakan pemiliknya yang sah tak sekalipun mengetahui tindakan kawan

tersebut yang mempunyai keinginan guna berkuasa terhadap rumah toko di Pasar Minggu Jakarta Selatan.

Kasus tersebut dimulai waktu HLA berkeinginan menjual rumah toko di Kawasan Kalibata Jakarta Selatan, sementara Insinyur jenderal Polisi. (Purnawirawan) HS berminat membelikan guna diberikan pada anaknya yakni saudara TRS di tahun 2007. Waktu bertemu dengan notaris MS, HS minta supaya HLA memperlihatkan sertifikat kepemilikan serta kunci rumah toko guna melakukan cek atas keabsahannya. Kenyataannya justru sebaliknya yakni saudara HS berusaha menguasai rumah toko tersebut. Sementara saat penagihan justru dibayarkan secara kredit atau nyicil, HLA pun menolaknya. Kenyataannya Rumah toko tersebut disewakan pada Bank Negara Indonesia hingga sampai diajukannya ke Badan Pertahanan Nasional guna dibaliknamakan atas namanya saudara TRS atau Tri Rahardian (Priyo, 2019).

Pihak HLA menyangkal telah bertemu dengan MS guna merubah akta kesepakatan jual beli Nomor: 2 tanggal 9 Februari 2007. Semenjak sertifikat asli rumah toko dikuasai Saudara HLA, HS serta MS sempat bertemu di Hotel Sultan Jakarta namun tak ada kesepakatan apapun. "Tiba-tiba sudah ada perjanjian pengikatan jual beli Ruko. Saya pun kaget karena sejak pertemuan itu sampai saat ini sudah ada sekitar 12 tahun tidak ada pertemuan lagi, akan tetapi ditemukan adanya tanda tangan saya. Hal ini tidak benar, dan merupakan pemalsuan. Jadi ini hanya rekayasa Polda Jabar untuk menghentikan kasus ini, dan tak mau serius menanganinya. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan yaitu apakah karena pelakunya sebagai mantan petinggi Polri sehingga merekayasa kasus penguasaan Ruko," ungkap Suwarno, adik korban pemilik sah ruko di Jaksel pada hari Jumat (18/10/2019).

Berdasarkan dari tindakan Notaris MS yang kesekian kalinya, maka Ikatan Notaris pernah memberikan hukuman suspensi. Meski telah diberikan hukuman tersebut kenyataannya sampai saat ini notaris MS tersebut masih bebas kemana-mana, dan tak terjamah hukum. "Dimana keadilan dalam kasus ini," tuturnya. Dalam penjelasan perkara ini bermula korban memberi laporan ke Kepolisian Daerah Metro Jaya, akan tetapi dipindahkan ke Kepolisian resort Metro Jaksel, dikarenakan wilayah terjadinya kasus di kepolisian daerah Jawa Barat juga Kepolisian Resort Bogor di Cibinong yang menangani kasus tersebut. Petugas yang menyelidiki melakukan pemeriksaan terhadap Tri Rahardian juga notaris PPAT MS. Polisi pun telah melakukan gelar kasus dan Kepolisian daerah Jawa Barat dan telah memberikan SP3 (Surat Penghentian Penyidikan Perkara) dikarenakan alasannya pemiliknya yang sah atas tanah juga menandatangani akta tersebut.

Pemilik sahnya tidak pernah diminta ikut bertemu semenjak 2007 hingga saat ini, sehingga tidak pernah memberikan tanda tangan pada akta kesepakatan jual beli. Ketika terjadi tanda tangan palsu maka dapat dibuatkan laporan ke kepolisian terkait dipalsukannya penandatanganan tersebut. Korban memberi laporan atas kaitan dirubahnya isinya akta kesepakatan berjual beli Nomor 2 tanggal 09 Februari 2007, dimana dibuatkan di depan Notaris MS SH pasal 3 dari ke 2 jadi ke 3, dibuatkan di kantor notarisnya tersebut yang beralamat di Jl. Mayor Oking No.63 Central Ruko Cibinong Blok B/29 Cibinong Kabupaten Bogor, atas permintaannya Tri Raharduan Saptu. Selain itu, Surat dari Majelis Pengawas Pusat Notaris RI No. UM.MPPN.07.18.60 tertanggal 7 Juli 2018. Munculnya kasus pemalsuan akta otentik ini, organisasi Notaris sempat menjatuhkan skorsing terhadap Notaris Makbul yang melakukan perbuatan pidana, paparnya.

Tindakan notaris itu membuatnya dikasuskan karena disangka telah melaksanakan tindakan pidana dengan memalsukan dokumen ataupun surat, selanjutnya notarisnya tersebut dilakukan pemanggilan juga pemeriksaan oleh petugas penyelidikan serta diproses sampai diberikannya sanksi atau hukuman pidana. Saat proses diperiksa, penyidik mesti cermat guna menunjukkan bahwasannya pembuatan akta oleh notaris tersebut ialah pemalsuan serta menyalahi aturan hukum pidana. Dari rangkaian permasalahan yang sudah terurai di atas, maka dalam penulisan artikel jurnal ini penulis tertarik untuk mengambil judul mengenai Tanggung Jawab Notaris Yang Mengubah Isi Akta.

Kepastian hukum adalah suatu kondisi di mana suatu peraturan dibuat dan diumumkan dengan penuh keyakinan karena mengatur sesuatu hal dengan jelas. Jelas seperti didalamnya tidak ada kekosongan hukum, ketidakpastian, kekaburan norma, sehingga tidak ada pertentangan atau menimbulkan permasalahan. Teori mengenai kepastian hukum merupakan salah satu teori penting dalam hukum dan ketertiban. Sebagaimana dikutip Notohamidjojo dalam bukunya menyatakan bahwa: hukum mempunyai tujuan pada persoalan yang menyertainya, khususnya kepastian hukum, keadilan, kemudahan atau kepraktisan. Kepastian hukum tidak hanya sebatas pasal dalam perundang-undangan, namun selain adanya konsistensi antara pasal yang satu dengan pasal yang lain, suatu pedoman hukum dibuat dan diumumkan dengan penuh kepastian karena dibuat untuk dapat memberikan suatu peraturan yang jelas. Jelas karena di dalamnya tidak menimbulkan pertanyaan atau banyak pengertian, serta sistem hukum dalam undang-undang menjadi suatu pengaturan norma, sehingga tidak ada konflik atau pertentangan norma atau adanya ketidakjelasan norma.

Teori kepastian hukum memiliki 2 (dua) implikasi, yaitu pertama adanya pedoman umum yang membuat orang memahami kegiatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan yang kedua adalah

sebagai jaminan kepastian bagi orang-orang yang sedang berurusan dengan hukum, sehingga mampu memahami bagaimana Negara dalam memberikan suatu putusan hukum. Kepastian hukum ini sangat penting untuk menjamin kerukunan dan ketentraman masyarakat (Rato, 2014).

Kepastian hukum dapat diartikan bahwa seseorang akan mendapatkan sesuatu yang normal dalam situasi tertentu. Kepastian diartikan sebagai norma yang pasti sehingga dapat digunakan sebagai pedoman bagi orang-orang yang bergantung pada sebuah peraturan. Makna kepastian hukum dapat diartikan bahwa ada kejelasan dan kekekalan dalam pemanfaatan hukum dalam masyarakat. Hal ini akan bermanfaat karena tidak menyebabkan banyak kesalahan. Kepastian hukum merupakan asas yang tidak dapat dipisahkan oleh norma-norma hukum. Hukum apabila tidak ada kepastian yang sah akan kehilangan arti pentingnya karena kepastiannya tidak dapat digunakan sebagai aturan yang berlaku untuk semua orang.

Berdasarkan pada latar belakang yang sudah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana status hukum akta apabila notaris dalam mengubah akta pengikatan jual beli tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris yang mengubah akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik yang sah?

Menurut hasil penelusuran yang sudah dilakukan dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat beberapa penelitian yang pembahasannya hampir sama dengan penelitian yang dilakukan ini yaitu Aulia Gumilang Rosadi, dengan judul artikel penelitiannya “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”. Permasalahan yang dibahas dalam artikel ini adalah tentang tanggung jawab para pihak atas kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris (Rosadi, 2020). Selanjutnya Putu Adi Purnomo Djingga Wijaya, dan A.A. Andi Prajitno, dengan judul artikel penelitiannya “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Oleh Notaris Penggantinya”. Permasalahan yang dibahas dalam artikel jurnal ini adalah tentang tanggung jawab notaris terhadap kesalahan dalam pembuatan akta yang dilakukan oleh notaris penggantinya (Wijaya., & Prajitno, 2018).

Artikel penelitian yang dibuat ini memiliki perbedaan dengan kedua artikel penelitian yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih focus membahas persoalan mengenai status hukum akta apabila notaris dalam mengubah akta pengikatan jual beli tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan

dan tanggung jawab notaris yang mengubah akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik yang sah.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian mengenai tanggung jawab notaris yang membuat akta pengalihan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik yang sah termasuk jenis penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang berpedoman pada aturan perundangan yang ada di Indonesia. Penelitian yang dilakukan ini dapat juga disebut sebagai penelitian kepustakaan. Pada penelitian yang dilakukan ini bahan hukum yang dipakai ialah penghimpunan atas suatu studi kepustakaan, kemudian dilakukan analisis secara mendalam agar dapat menjawab beberapa rumusan masalah yang diambil dalam penelitian ini. Proses analisis dalam penelitian ini menggunakan sebuah deskriptif analisis yang menjadi objek dalam penelitian ini agar jelas keadaan dan kondisinya. Analisis ini juga merupakan salah satu upaya untuk memecahkan masalah yang ditemukan, dan menetapkan hubungan antar permasalahan yang telah ditemukan agar mengetahui cara penyelesaiannya.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Status Hukum Akta Apabila Notaris Dalam Mengubah Akta Pengikatan Jual Beli Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan

Pembuatan akta oleh Notaris seringkali dibilang dengan akta notarial, dimana dipakai selaku pembuktian tertulis serta disebut sempurna bilamana sesuai atas aturan yang ada. Dalam arti, pembuatan akta tersebut tak menyalahi aturan. Terkait perihal yang menjadikan akta Notaris tersebut tak sempurna bilamana terdapat kesengajaan kesalahan ataupun tidak pada komparasi, tak dilakukan perbaikan ataupun telah dilakukan perbaikan namun tetap ada yang salah sehingga dapat dikatakan bahwa akta yang dibuatnya itu tak sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN). Dengan demikian akta tersebut dapat disebut pembuktiannya tak sempurna lagi serta tak mempunyai sifat autentik juga diakhirnya nanti akta itu disebut sebagai akta dibawah tangan. jika diperhatikan berdasar penilaian atas kuatnya sebuah akta notariil bisa disebut sempurna bilamana kesalahan yang ada telah dilakukan perbaikan seperti keinginan para pihak juga UUJN.

Sebagaimana dalam Pasal 49 UUJN, dikatakan bahwasannya pengubahan terhadap isinya akta mesti dibuatkan pada sisi kirinya Akta, ataupun jika tak bisa dibuatkan pada sisi kirinya Akta, dengan

demikian bisa dibuatkan di akhiran akta sebelumnya penutup akta, menggunakan cara menunjuk pada bagian yang dirubah, ataupun bisa juga dengan memberi sisipan lembaran tambahan. Berdasar pernyataan tersebut bisa kita artikan pada aturan tersebut ialah saat Akta masih bisa diberikan beberapa perubahan juga penambahan serta perlakuan lainnya, yang lebih tepat ialah saat sebelumnya diberi tandatangan. Akta itu masih bisa diberi tambahan dikarenakan belum diberi pengesahan. Dengan demikian, ketentuan Pasal 48-50 UUJN pada pokoknya mengatur mengenai perubahan Akta yang dilakukan terhadap isi akta, yang dilakukan sebelum penandatanganan akta (Salim, 2015).

Pasal 48 ayat (1) UUJN secara jelas dan tegas melarang perubahan terhadap isi akta. Padahal konstruksi formalitas akta Notaris selain badan termasuk yang di dalamnya ada Isi Akta, juga ada awal dan akhir akta. Bahwa Awal dan Akhir Akta merupakan tanggungjawab Notaris sepenuhnya. Oleh karena itu terhadap isi Akta Notaris dilarang membuat kesalahan, meskipun demikian menurut Pasal 48 ayat (2) UUJN ada perkecualian untuk perubahan yang meliputi :

- a. diganti.
- b. ditambah.
- c. dicoret.
- d. disisipkan.

Bahwa perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 UUJN merupakan suatu Renvoi. Renvoi hanya untuk perubahan yang dilakukan terhadap rancangan akta (Alhamidy, Ikhwansyah, & Muttaqin, 2020). Ketentuan ini meminta kepada Notaris jangan sampai salah atau membuat kesalahan dalam membuat Awal dan Akhir Akta, kecuali Isi Akta karena jika terjadi kesalahan boleh diubah. Perubahan yang dilakukan sebelum akta ditandatangani dengan pengubahan setelah akta ditandatangani. Perlu diketahui terlebih dahulu bahwa pengubahan yang dilakukan sebelum akta ditandatangani disebut dengan renvoi. Aturan hukum mengenai hal tersebut telah ada disebutkan dalam Pasal 48 dan Pasal 50 UUJN.

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUJN mengatur mengenai perubahan Akta yang non-substansial. Ketentuan Pasal 51 UUJN tersebut dapat kita pahami juga sebagai pembetulan Akta terhadap kesalahan tulis dan/atau ketik. (Urip Santoso, 2001). Sebagaimana telah dijabarkan pada bab sebelumnya, menurut Habib Adjie mengenai maksud dari kesalahan tulis dan/atau ketik kesalahan tulis dan/atau ketik dalam hal ini adalah kesalahan pada huruf, kata, atau kalimat, yang tidak mengubah substansi kata atau kalimat atau maksud dan tujuan para pihak dalam Akta. Dalam

hubungannya antara substansi dan waktu penandatanganan, ketentuan Pasal 51 UUJN ini telah secara eksplisit menyebutkan bahwa pembetulan kesalahan tulis dan/atau ketik tersebut dilakukan pada minuta akta yang telah ditandatangani (Irsan & Armansyah, 2016).

Tata cara Pembetulan Akta yang dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 51 UUJN adalah pembetulan dilakukan di hadapan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang dituangkan dalam Berita Acara Pembetulan, dengan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta Berita Acara Pembetulan. Kemudian, salinan akta berita acara tersebut wajib disampaikan kepada para pihak.

Berdasarkan uraian di atas tersebut, dapat kita simpulkan bahwa dalam UUJN terdapat dua istilah dalam hal Akta Notaris hendak diubah, yakni Perubahan dan Pembetulan. Apabila kedua istilah tersebut didefinisikan secara tata Bahasa Indonesia menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, maka Perubahan diartikan sebagai hal (keadaan) berubah, peralihan, dan pertukaran. Adapun pembetulan diartikan sebagai proses, cara, perbuatan membetulkan, memperbaiki kesalahan, kerusakan, dan sebagainya (Sudarsono, 2007). Berdasarkan dua definisi tersebut, dapat kita pahami bahwa Perubahan dimaksudkan untuk mengubah dari keadaan semula, sementara Pembetulan mengacu pada keadaan untuk memperbaiki suatu kesalahan, yang mana tidak mengubah maksud keadaan semula. Sehingga, secara tata Bahasa kiranya tidak salah apabila Perubahan mengacu pada substansi atau isi akta, yang secara defisini pun hendak mengubah keadaan. Sementara, Pembetulan mengacu pada kesalahan tulis dan/atau ketik, karena tidak lain memang dimaksudkan untuk memperbaiki kesalahan yang terjadi, menjadi keadaan yang memang hendak dimaksudkan diawal (Nuranidhira., & Winanto, 2020).

Unsur yang terpenuhi dari Pasal 51 UUJN hanya pada bagian waktu perubahan akta yakni setelah penandatanganan apabila kita melakukan penyempitan hukum pada ketentuan Pasal 51 UUJN untuk diterapkan pada kasus ini. Berdasarkan Pasal 51 ayat (2) UUJN, prinsipnya, prosedur apabila melakukan perubahan pada Akta setelah penandatanganan, dilakukan dengan dituangkan pada berita acara, serta memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta, dilengkapi tanggal dan nomor berita acara pembetulan, serta dilakukan di hadapan para penghadap, saksi, dan Notaris.

Kondisi yang mungkin terjadi apabila salah satu pihak tidak dapat hadir, baik karena berhalangan maupun menolak. Dalam hal salah satu pihak berhalangan untuk hadir, maka dapat dilakukan dengan perwakilan melalui surat kuasa untuk dapat hadir. Sementara, apabila salah satu pihak menolak hadir dikarenakan menolak atas perubahan yang dimaksud atau tidak mengetahui

akan terjadi perubahan isi akta, maka perubahan tidak dapat dilaksanakan. Hal ini mengingat asas konsesualisme dalam suatu Perjanjian. Tanpa adanya persetujuan dari salah satu pihak, maka Perubahan tidak dapat dilakukan (Santoso, 2015).

Seperti dalam kasus yang dilakukan oleh Notaris PPAT berinisial MS. Notaris yang beralamat kantor di Jalan Mayor Oking Jayaatmaja Bogor ini, disangka merubah isinya akta kesepakatan berjual beli atas Rumah toko di Jalan Pasar Minggu Jakarta Selatan, dengan tidak memberitahukan terhadap pihak sah yang memiliki. Dugaan atas dipalsukannya akta tersebut dilaksanakan atas perintahnya saudara TRS, anaknya bekas pemangku jabatan di Polri, yang berkuasa atas aktanya pihak sah yang memiliki yaitu Haryanto Latifah dengan inisial HLA. Saat perubahan aktanya tersebut seakan-akan diketahuinya langsung oleh pemiliknya yang sah. Namun hal tersebut ialah kebohongan besar dikarenakan pemiliknya yang sah tak sekalipun mengetahui tindakan kawanannya tersebut yang mempunyai keinginan guna berkuasa terhadap rumah toko di Pasar Minggu Jakarta Selatan.

Kasus tersebut dimulai waktu HLA berkeinginan menjual rumah toko di Kawasan Kalibata Jakarta Selatan, sementara Insinyur jenderal Polisi (Purnawirawan) HS berminat membelikan guna diberikan pada anaknya yakni saudara TRS ditahun 2007. Waktu bertemu dengan notaris MS, HS minta supaya HLA memperlihatkan sertifikat kepemilikan serta kunci rumah toko guna melakukan cek atas keabsahannya. Kenyataannya justru sebaliknya yakni saudara HS berusaha menguasai rumah toko tersebut. Sementara saat penagihan justru dibayarkan secara kredit atau nyicil, HLA pun menolaknya. Kenyataannya Rumah toko tersebut disewakan pada Bank Negara Indonesia hingga sampai diajukannya ke Badan Pertahanan Nasional guna dibaliknamakan atas namanya saudara TRS atau Tri Rahardian (Priyo, 2019).

Perbuatan Notaris MS dalam hal ini yang mengubah akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sah dapat dinyatakan sebagai akta autentik yang tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, yaitu sepakat. Sehingga seharusnya Akta pengikatan jual beli tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum atas permintaan pihak yang tidak sepakat atau pemilik ruko yang sah.

Dugaan terkait perubahan akta yang dilakukan oleh Notaris MS dalam kasus ini dapat dibuktikan dengan pembuktian dalam persidangan yang menyatakan bahwasanya terdapat perbedaan dalam isi akta yang dipunyai Haryanti selaku pemilik ruko yang sah dan Tri Raharduan Saptu. Tindakan ini dapat dikatakan sebagai tindakan yang menyalahgunakan wewenang dimana

seharusnya seorang Notaris harus membuat isi akta berdasarkan persetujuan para pihak. Sedangkan, tindakan yang dilakukan oleh Notaris MS ini membuat isi akta pengalihan jual beli ruko hanya berdasarkan pernyataan dari pembeli tanpa diketahui penjual atau pemilik ruko yang sah.

Pasal 1870 KUHPdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam kaitannya antara perjanjian kerjasama dalam kasus yang diteliti dengan akta autentik tersebut, sesuai dengan Pasal 1870 KUHPdata. Suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Dalam kasus ini, Haryanto selaku pemilik ruko yang sah menyatakan tidak pernah ada transaksi jual beli yang sah diantara penjual dengan pembeli, Haryanto juga tidak mengetahui akan terjadi perubahan isi akta. Seharusnya perubahan akta yang dilakukan oleh Notaris MS tidak dapat dilaksanakan. Maka dapat disimpulkan, bahwa tindakan yang dilakukan oleh Notaris MS ini tidak sesuai dengan Pasal 1870 KUHPdata dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris MS tentu tidak sesuai ketentuan dalam Pasal 48, 50, dan 51 UUJN yaitu yang pada intinya adalah mengubah poin-poin dalam akta akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan Haryanto atau pemilik tanah yang sah, artinya Notaris MS tersebut sudah melakukan kelalaian serta tindakan yang salah ketika menjalankan tugasnya. Sebuah akta autentik sebagai produk hukum dari Notaris, sesuai ketentuannya terdiri dari awal akta, isi akta, serta penutup akta. Tentu didasari karena, jiwa suatu akta autentik ada pada kebenarannya secara *de facto* maupun *de jure*. Dalam kasus ini, dapat disimpulkan bahwa perubahan akta autentik yang dilakukan oleh Notaris MS tidak sesuai dengan prosedur dalam peraturan perundang-undangan, dan dinilai salah atau antara *de facto* dan *de jure* tidak berkesinambungan. Maka akta autentik yang dibuat Notaris MS ini, adalah akta di bawah tangan atau bisa dibatalkan.

2. Tanggung Jawab Notaris Yang Mengubah Akta Pengikatan Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Pemilik Yang Sah

Berdasarkan dari beberapa akta penataan yang dibuat, perjanjian jual beli tanah sering dijumpai dalam pekerjaan sehari-hari akuntan publik. Tanah merupakan barang yang kokoh yang telah menjadi kebutuhan mendasar dalam kehidupan manusia. Tanah dapat digunakan sebagai tempat untuk membangun rumah, lingkungan bisnis atau sebagai metode untuk usaha. Hak atas tanah dapat diperoleh secara berbeda, salah satunya diperoleh melalui jual beli. Bantuan akuntan publik dari

pertemuan yang menyelesaikan kesepakatan dan membeli pemahaman otoritatif akan mendapatkan bantuan untuk menentukan hal-hal yang akan diselesaikan.

Berdasarkan dari perjanjian *limiting deal and buy*, merupakan pemahaman dasar untuk pengenalan pemahaman utama/dasar, sebagai aturan sebagai jaminan dari pertemuan-pertemuan yang berisi pengaturan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk legitimasi pemahaman prinsip. Misalnya, dalam perjanjian resmi yang tersedia untuk dibeli dan perolehan hak atas tanah, kesepakatan pembatasan dan kesepakatan beli biasanya mengandung jaminan baik dari penjual hak atas tanah maupun pembeli sehubungan dengan terpenuhinya kondisi dalam kesepakatan dan kesepakatan pembelian. jadi pengaturan utamanya adalah kesepakatan dan kesepakatan beli dan akta penawaran. Pengertian beli dapat disahkan sebelum pihak yang berwenang membuat akta tanah (PPAT, misalnya jaminan untuk mengawasi deklarasi tanah sebelum kesepakatan dan pembelian selesai seperti yang disebutkan oleh pembeli, atau jaminan untuk segera melakukan angsuran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual agar akta jual beli tersebut dapat disahkan di hadapan pembeli, serta pejabat pengesahan tanah (PPAT) (Rosadi, 2020).

PPJB bersifat mengikat untuk para pihak untuk menunjukkan kesungguhan dari pertemuan di melakukan transaksi jual membeli hak atas tanah dan bangunan, dimana pada saatnya nanti keseriusan yang akan ditandai dengan pemenuhan asas tunai dan terang berupa pelunasan secara keseluruhan terhadap pembelian hak atas tanah dan kemudian dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), agar selanjutnya diteruskan dengan melakukan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah untuk Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten setempat, untuk kemudian dicatatkan (balik nama) kepemilikan baru hak atas tanah ke dalam buku tanah yang disimpan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ahli pembuatan akta PPJB berada pada pejabat yang berwenang.

PPJB dalam pelaksanaannya tidak sesederhana dan sesederhana pengaturan pada umumnya. Dalam beberapa perdebatan antara pertemuan yang diidentifikasi dengan PPJB, akuntan publik di sana-sini dengan segala cara tertarik untuk bertanggung jawab atas masalah identifikasi dengan akta yang sebenarnya, seperti cara paling umum untuk mengubah akta pembatasan transaksi dan pembelian. pengaturan menjadi akta jual beli. Untuk menghindari pelanggaran yang dapat memicu kegiatan akuntan publik yang dapat dijerat dengan pasal pidana, akuntan publik dalam membuat perbuatan yang kredibel, khususnya PPJB harus secara konsisten fokus pada standar hukum yang relevan, mengingat pejabat hukum untuk melakukan situasinya sebagai Pejabat Publik harus fokus

pada hukum, tidak boleh melanggar peraturan jabatan notaris, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), pedoman tambahan dari undang-undang, serta pedoman terkait misalnya Kode Etik Notaris, dan lain-lain.

Memutuskan suatu perjanjian yang dapat memberikan keuntungan bagi pertemuan-pertemuan tertentu adalah kelemahan Notaris yang pada akhirnya akan menghasilkan hasil yang sah. Karena Notaris dituntut untuk bertanggung jawab atas pelanggaran dan kesalahan dalam membuat akta yang benar. Namun, jika kesalahan itu berasal dari pihak yang membuat kesepakatan, Notaris tidak dianggap bertanggung jawab. Standar pertanggungjawaban yang bergantung pada besar kecilnya suatu kesalahan dijadikan alasan untuk menjatuhkan sanksi kepada akuntan publik.

Korelasi yang terjadi antara teori pertanggungjawaban dengan masalah yang dijabarkan penelitian ini adalah, potensi Notaris untuk melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya yang dalam hal ini adalah pembuatan akta autentik. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris ini bisa memunculkan konsekuensi hukum bagi pihak yang terlibat dalam akta tersebut, sehingga Notaris yang melakukan kesalahan tersebut bisa dimintai pertanggungjawaban. Dengan demikian teori ini dipakai dalam melakukan analisa terkait dengan beberapa hal yang bisa dibebankan pada Notaris atas kesalahan yang telah dilakukannya tersebut, sehingga pihak-pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Notaris tersebut merasa puas (Mutaqien, 2006).

Kasus yang dilakukan oleh Notaris PPAT berinisial MS. Notaris yang beralamat kantor di Jalan Mayor Oking Jayaatmaja Bogor ini, disangka merubah isinya akta kesepakatan berjual beli atas Rumah toko di Jalan Pasar Minggu Jakarta Selatan, dengan tidak memberitahukan terhadap pihak sah yang memiliki. Dugaan atas dipalsukannya akta tersebut dilaksanakan atas perintahnya saudara TRS, anaknya bekas pemangku jabatan di Polri, yang berkuasa atas aktanya pihak sah yang memiliki yaitu Haryanto Latifah dengan inisial HLA. Saat perubahan aktanya tersebut seakan-akan diketahuinya langsung oleh pemiliknya yang sah. Namun hal tersebut ialah kebohongan besar dikarenakan pemiliknya yang sah tak sekalipun mengetahui tindakan kawanan tersebut yang mempunyai keinginan guna berkuasa terhadap rumah toko di Pasar Minggu JAKSEL.

Kasus tersebut dimulai waktu HLA berkeinginan menjual rumah toko di Kawasan Kalibata JAKSEL, sementara Insinyur jenderal Polisi (Purnawirawan) HS berminat membelikan guna diberikan pada anaknya yakni saudara TRS di tahun 2007. Waktu bertemu dengan notaris MS, HS minta supaya HLA memperlihatkan sertifikat kepemilikan serta kunci rumah toko guna melakukan

cek atas keabsahannya. Kenyataannya justru sebaliknya yakni saudara HS berusaha menguasai rumah toko tersebut. Sementara saat penagihan justru dibayarkan secara kredit atau nyicil, HLA pun menolaknya. Kenyataannya Rumah toko tersebut disewakan pada Bank Negara Indonesia hingga sampai diajukannya ke Badan Pertahanan Nasional guna dibaliknamakan atas namanya saudara TRS atau Tri Rahardian (Priyo 2019).

Pemilik tanah yang sah menyangkal telah bertemu dengan MS guna merubah akta kesepakatan berjual beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007. Terlebih semenjak sertifikat asli rumah toko dikuasai. Saudara HLA, HS serta MS sempat bertemu di Hotel Sultan Jakarta namun tak ada kesepakatan apapun. Tiba-tiba sudah ada perjanjian pengikatan jual beli Ruko. Saya pun kaget karena sejak pertemuan itu sampai kini yakin 12 tahun tak ada pertemuan lagi. Apalagi ada tanda tangan saya. Ini tidak benar, itu palsu. Jadi ini hanya rekayasa Polda Jabar untuk menghentikan kasus ini, dan tak mau serius menanganinya, apa karena pelakunya mantan petinggi Polri sehingga merekayasa kasus penguasaan Ruko, ungkap Suwarno, adik korban pemilik sah ruko di Jaksel pada hari Jumat (18/10/2019).

Pemilik sahnya tidak pernah diminta ikut bertemu semenjak 2007 hingga saat ini. Sehingga tidak pernah memberi tandatangan pada akta kesepakatan berjual beli. apabila tanda tangannya tersebut palsu dengan demikian bisa dibuatkan laporan ke kepolisian terkait dipalsukannya penandatanganan tersebut. Korban memberi laporan atas kaitan dirubahnya isinya akta kesepakatan berjual beli Nomor 2 tanggal 09 Februari 2007, dimana dibuatkan di depan Notaris MS Pasal 3 dari ke-2 jadi ke-3, dibuatkan di kantor notarisnya tersebut yang beralamat di Jl. Mayor Oking Nomor 63 Central Ruko Cibinong Blok B/29 Cibinong Kabupaten Bogor, atas permintaannya Tri Raharduan Sapta.

Perbuatan yang telah dilakukan oleh Notaris MS dalam kasus ini telah melakukan tindakan yang salah, berlainan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dan berdasarkan perbuatannya telah merugikan pihak pemilik ruko yang sah. Selain itu akta yang sudah dibuat oleh Notaris tadi tidak lagi sempurna serta statusnya dapat dikatakan sebagai kasus penipuan. Hal ini tentu akan memunculkan akibat hukum bagi Notaris MS, yakni dengan pemberian sanksi tindakan ataupun perbuatan.

Dinyatakan dalam Pasal 51 UUJN yang mengakibatkan akta menjadi tidak mempunyai kekuatan pembuktian, maka pihak yang menderita kerugian berhak untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Akibat dari perbuatannya yang membuat akta

pengalihan jual beli hanya berdasarkan permintaan dari pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak pemilik ruko yang sah, maka perbuatan Notaris MS dapat dinyatakan sebagai bentuk tindak pidana penipuan. Notaris MS dapat dinyatakan telah melakukan pemalsuan dokumen, maka dianggap telah melanggar pula Pasal 264 KUHP.

Perbuatan Notaris MS telah dinyatakan bersalah dan harus dapat mempertanggungjawabkan unsur-unsur pidana yang telah dilakukannya. Hal ini sebagaimana bahwa Notaris MS terbukti telah membuat akta pengalihan akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik ruko yang sah. KUHP secara umum bisa diimplementasikan pada Notaris yang melakukan pelanggaran berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali* yang ditafsirkan secara *a contrario*, yakni selama tidak ada aturan terkait dengan sanksi pidana pada UU Jabatan Notaris secara khusus, sehingga yang diberlakukan adalah KUHP. Kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum atau pelanggaran hukum. Pelanggaran hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan.

Terkait kekuatan pembuktian sempurna dari suatu akta pengalihan jual beli, maka akibat hukum dari perbuatan Notaris MS tersebut adalah status dari pada akta yang dibuat oleh Notaris MS tersebut dapat menjadi batal demi hukum dikarenakan perbuatan Notaris MS yang mengubah isi akta pengalihan jual beli tanpa diketahui salah satu pihak yakni pemilik ruko yang sah. Hal ini termasuk kedalam perbuatan yang melanggar UUNJN oleh karena Notaris MS tidak melakukan perubahan berdasarkan Pasal 48 ayat (3) UUNJN menyatakan, perubahan tersebut harus disaksikan dan diberi tanda pengesahan oleh para pihak dalam hal ini penghadap, saksi-saksi, dan Notaris.

Notaris MS telah terbukti melakukan pemalsuan akta atas tindakannya tersebut yaitu memenuhi Pasal 264 ayat 1 yaitu Akta autentik atas Akta Perjanjian Kerja sama. Terkait dengan penyebab diperberatnya pemalsuan surat Pasal 264 ada dalam faktor macam-macam surat. Beberapa surat yang dijadikan sebagai objek kejahatan yaitu surat yang memiliki tingkat kepercayaan melebihi isi yang ada didalamnya. Selain itu juga beberapa surat yang memiliki tingkat kebenaran lebih tinggi daripada surat pada umumnya. Hal itulah yang menjadi sebab diperberatnya ancaman pidana (Alfiana, 2018).

Ada 2 (dua) kejahatan pada Pasal 264, yakni Pasal 264 ayat (1) menjelaskan pemalsuan surat sama saja dengan melakukan pembuatan surat palsu dan lain sebagainya. Pasal 264 (2) KUHP adalah surat-surat tertentu yang mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi dan kepercayaan yang lebih besar dari surat pada umumnya, sehingga jenis surat yang menjadi unsur objektif dalam kasus ini adalah akta autentik yang dipalsukan oleh Notaris MS atas dasar permintaan Tri Rahardian Sapta.

Jika dikaitkan dengan kasus *a quo*, maka rumusan Pasal 266 ayat ke (1) KUHP telah sesuai terhadap kasus, yang mana Tri Rahardian Sapta yang menyuruh Notaris MS untuk memasukan keterangan palsu. Unsur selanjutnya dalam pembuatan suatu akta autentik tersebut, Notaris MS memenuhi permintaan seseorang dalam hal ini Tri Rahardian Sapta.

Berdasarkan teori dan pemaparan kasus di atas, Notaris MS dapat dikenai sanksi pidana, karena perbuatan Notaris MS yang dengan sengaja mengubah atau memalsukan akta atas permintaan Tri Rahardian Sapta. Notaris dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik berpotensi untuk memalsukan akta, hal ini bisa saja terjadi karena Notaris MS tersebut tidak memperdulikan etika profesi sebagai Notaris, baik itu dengan alasan untuk memberikan keuntungan pada pihak tertentu dengan cara memalsukan aktanya.

D. SIMPULAN

Perbuatan Notaris MS yang mengubah akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sah dapat dinyatakan sebagai akta autentik yang tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, yaitu sepakat. Sehingga seharusnya Akta pengikatan jual beli tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum atas permintaan pihak yang tidak sepakat atau pemilik ruko yang sah. Terhadap Notaris yang tidak sesuai ketentuan dalam Pasal 48, 50, dan 51 UUJN yaitu yang pada intinya adalah mengubah poin-poin dalam akta akta pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sah, artinya Notaris tersebut sudah melakukan kelalaian serta tindakan yang salah ketika menjalankan tugasnya. Sebuah akta autentik sebagai produk hukum dari Notaris, sesuai ketentuannya terdiri dari awal akta, isi akta, serta penutup akta. Tentu didasari karena, jiwa suatu akta autentik ada pada kebenarannya secara *de facto* maupun *de jure*. Dalam kasus ini, dapat disimpulkan bahwa perubahan akta autentik yang dilakukan oleh Notaris MS tidak sesuai dengan prosedur dalam peraturan perundang-undangan, dan dinilai salah atau antara *de facto* dan *de jure* tidak berkesinambungan. Maka akta autentik yang dibuat Notaris MS ini, adalah akta di bawah tangan atau bisa dibatalkan. Notaris dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik berpotensi untuk memalsukan akta, hal ini bisa saja terjadi karena Notaris MS tersebut tidak memperdulikan etika profesi sebagai Notaris, baik itu dengan alasan untuk memberikan keuntungan pada pihak tertentu dengan cara memalsukan aktanya.

DAFTAR PUSTAKA

Alfiana, R. (2018). Ambiguitas Bentuk Akta Notaris (Analisis Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris

dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol.15,(No.2), p. 299-307.

Alhamidy, Fauzan Aziman., Ikhwansyah, Isis., & Muttaqin, Zainal. (2020). Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment. *Recital Review*. Vol.2,(No.1), p.90-99.

Irsan, Koesparmono., & Armansyah. (2016). *Panduan Memahami Hukum Pembuktian dalam Hukum Perdata dan Hukum Pidana*. Bekasi: Gramata Publishing.

Jaya, G. (2010). *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*. Bandung: Citra Ilmu.

Kamaluddin, P. (2010). *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana)

Maulana, H. (2015). *Masyarakat Indonesia Membutuhkan Notaris*. Jakarta: Primamedia.

Miru, Ahmadi., & Pati, Sakka. (2012). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456*. Jakarta: Rajawali Pers.

Mutaqien, R. (2006). Teori Hukum Murni. in *Hans Kelsen*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia.

Nuranidhira, Irdhakaruni., & Winanto. (2020). Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah. *Prosiding Konferensi Ilmiah Unissula (KIMU)*, p.752-770

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Priyo, B.S. (2019). Kembali Berulah, Notaris Ubah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko. Retrieved from: <https://m.suarakarya.id/detail/101985/Kembali-Berulah-Notaris-Ubah-Akta-Perjanjian-Pengikatan-Jual-Beli-Ruko> diakses pada 26 Agustus 2021

Rato, D. (2014). *Filsafat Hukum: Suatu Pengantar Mencari, Menemukan Dan Memahami Hukum*. 4th ed. Surabaya: LaksBang.

- Rosadi, A.G. (2020). Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya. *Jurnal Cendekia Hukum*. Vol.5,(No.2), p.243-259.
- Salim, HS. (2015). *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk Dan Minuta Akta*. 1st ed. Mataram: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____. (2015). *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk Dan Minuta Akta*.” 1st ed. Mataram: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____. (2018). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sutrisno H, Wiwin Yulianingsih. (2016). *Etika Profesi Hukum*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- Urip, Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Wijaya, Putu Adi Purnomo Djingga., & Prajitno, A. A. (2018). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Oleh Notaris Penggantinya. *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol.2,(No.2), p.36-51.