

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP KEABSAHAN TANDA
TANGAN DAN IDENTITAS PENGHADAP DALAM AKTA JUAL BELI
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR: 10/PID/2018/PT.DKI)**

Viona Ansila Domini, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono

Abstrak

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa hidup berdampingan dan berinteraksi dengan orang lain yang menyebabkan bertemunya berbagai kepentingan, hak dan kewajiban yang timbal balik satu sama lain. Hubungan bermasyarakat ini kemudian menciptakan kebutuhan akan alat bukti untuk menunjuk suatu hak atau suatu peristiwa. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara melalui undang-undang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Dalam praktik, Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah. Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap yang hadir di hadapan Notaris/PPAT. Akan tetapi pada praktiknya, meskipun pengenalan wajib dilakukan, terdapat banyak permasalahan hukum akta Notaris/PPAT yang disebabkan adanya identitas, dokumen, surat atau keterangan palsu yang kemudian menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Permasalahan tersebut biasanya terjadi karena Notaris tidak berhati-hati dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta, yang salah satunya adalah lalai pada saat melakukan pengenalan penghadap bahkan tidak memeriksa keabsahan identitas penghadap. Hal tersebut seperti yang terjadi pada kasus pemalsuan identitas dan tanda tangan dalam pembuatan Akta Jual Beli di Jakarta Selatan dengan menghadirkan orang lain yang seolah-olah adalah pihak dan memberi persetujuan, sebagaimana dimuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10/PID/2018/PT.DKI.

Kata kunci: Tanda Tangan, Pemalsuan Identitas, Akta Jual Beli

1. PENDAHULUAN

Hukum sebagai suatu tatanan dan sistem untuk mengatur hubungan antar manusia dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat supaya meminimalisir timbulnya benturan kepentingan yang berakhir pada perselisihan. Hubungan antar manusia yang terjadi terus menerus ketika melaksanakan hak dan kewajibannya kemudian menciptakan kebutuhan akan alat bukti yang digunakan untuk menunjuk suatu hak atau suatu peristiwa. Mengenai pembuktian telah diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang menyatakan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.

Salah satu alat pembuktian menurut Pasal 1866 KUH Perdata adalah bukti tertulis, yang selanjutnya dalam Pasal 1867 KUH Perdata diatur bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan. Definisi akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata diartikan sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Suatu akta yang telah memenuhi persyaratan seperti yang telah ditetapkan Undang-Undang tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan jika digunakan sebagai alat bukti maka memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, seperti yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

Kebutuhan masyarakat akan alat bukti tulisan autentik inilah yang melatarbelakangi masuk dan berkembangnya lembaga notariat di Indonesia yang hingga saat ini Notaris selalu dibutuhkan untuk keperluan pembuatan akta autentik. Pejabat umum yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya secara bersama-sama disebut “UUJN”). Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN yang mengatur bahwa pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya adalah Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹ Selain kewenangan tersebut, Notaris berwenang pula:²

¹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014. LN Nomor 3 Tahun 2014. TLN Nomor 5491, Ps. 15 ayat (1).

² *Ibid.*, Ps. 15 ayat (2).

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

Berkaitan dengan kewenangan Pasal 15 huruf f dan huruf g, Notaris dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) untuk melaksanakan kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (huruf f) dan/atau sebagai Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan kewenangan membuat akta risalah lelang (huruf g).

PPAT sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional kedudukannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³ PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu yaitu di antaranya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.⁴ Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum di atas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁵ Akta autentik yang dibuat oleh PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan di atas mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶

Rangkap jabatan Notaris sebagai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 1 angka 1.

⁴ *Ibid.*, Ps. 2.

⁵ *Ibid.*, Ps. 3 ayat (1).

⁶ *Ibid.*, Ps. 1 angka 4.

Akta Tanah (secara bersama-sama selanjutnya disebut “PP PPAT”), yaitu bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris, dan tidak terdapat ketentuan UUJN yang melarang Notaris merangkap jabatan sebagai PPAT selama jabatan PPAT tersebut tidak dilaksanakan di luar tempat kedudukan Notaris.⁷

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang telah diucapkannya pada sumpah jabatan, yaitu dalam sumpah jabatan Notaris dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yaitu “bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.” serta dalam sumpah jabatan PPAT dalam Pasal 34 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.” Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta yang salah satunya dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT.

Pengenalan penghadap dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah penghadap tersebut merupakan pihak yang cakap dan juga berwenang melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta, serta memiliki kompetensi untuk itu. Selain itu adalah untuk memastikan kebenaran identitas penghadap sebagai subjek dalam akta merupakan data identitas yang *valid* dan untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek perjanjian. Apabila salah satu aspek tersebut tidak terpenuhi atau tidak sah, maka perbuatan hukum menjadi tidak sah dan akta tersebut menjadi cacat hukum kemudian oleh karenanya tidak sah sebagai akta autentik. Sehingga dengan demikian pengenalan penghadap ini wajib dilakukan oleh Notaris/PPAT.

Akan tetapi pada praktiknya, meskipun pengenalan wajib dilakukan, terdapat banyak permasalahan hukum akta Notaris/PPAT yang disebabkan adanya identitas, dokumen, surat atau keterangan palsu yang kemudian menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Permasalahan tersebut biasanya terjadi karena Notaris tidak berhati-hati dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta, yang salah satunya adalah lalai pada saat melakukan pengenalan penghadap bahkan tidak memeriksa keabsahan identitas penghadap. Hal tersebut seperti yang terjadi pada kasus pemalsuan identitas dan tanda tangan dalam pembuatan Akta Jual Beli di Jakarta Selatan dengan menghadirkan orang lain yang seolah-olah adalah pihak dan memberi persetujuan, sebagaimana dimuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10/PID/2018/PT.DKI.

Terdakwa dalam perkara ini, yang merupakan pihak Penjual, menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dengan alas hak guna bangunan yang merupakan harta bersama, dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan istrinya, kepada orang lain yang merupakan direktur sebuah perusahaan. Kemudian, surat hak guna bangunan (SHBG) tanah dan bangunan tersebut dibalik nama

⁷ *Ibid.*, Ps. 7 ayat (1).

menjadi nama perusahaan tersebut. Tanah dan bangunan ini selanjutnya dijadikan agunan untuk mengajukan kredit ke bank untuk keperluan operasional perusahaan. Kredit tersebut macet dan angsuran kredit tidak mampu lagi dibayarkan sehingga objek jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut akan dilelang oleh pihak Bank yang mengakibatkan akhirnya pihak istri mengetahui bahwa terdapat tanda tangan dan kehadiran figur palsu dalam AJB sebagai persetujuan istri untuk menjual tanah dan bangunan.

Meskipun Notaris telah melakukan pengenalan penghadap, nyatanya yang hadir tersebut adalah orang lain yang berpura-pura sebagai pihak (figur palsu) yang memberi persetujuan dengan memberikan tanda tangan karangan pada minuta AJB. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun formil akta telah terpenuhi, belum menjamin akta tersebut benar secara formil dan materiil. Oleh karenanya Penulis tertarik untuk menganalisis dengan mengaitkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kemudian menuangkannya dalam bentuk artikel dengan judul “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI).

2. PEMBAHASAN

2.1.Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Asas kehati-hatian akan selalu melekat pada jabatan Notaris/PPAT. Kehati-hatian termuat dalam sumpah jabatan Notaris yang termaktub Pasal 4 ayat (2) UUJN yaitu untuk akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Dalam sumpah jabatan PPAT yang termaktub Pasal 34 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yaitu untuk menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu kewajiban Notaris untuk bertindak saksama dalam menjalankan tugas jabatannya.

Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta dengan:⁸

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka Akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.

⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Surabaya: Rafika Aditama, 2007), hlm. 86.

- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan Akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Perkara dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI adalah mengenai tindak pidana pemalsuan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Pada tingkat banding, Hakim Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Pemalsuan;
- 2) Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 5 (lima) bulan dan 5 Hari;
- 3) Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan, dimana penangkapan dan penahanannya telah berlangsung sama dengan lama pidana yang dijatuhkan tersebut, sehingga dengan demikian memerintahkan Terdakwa supaya segera dikeluarkan dari Rumah Tahanan Negara;
- 4) Barang bukti berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah dan bangunan dikembalikan kepada Rahayuningsih dan dokumen berkaitan dengan PT. SIK dikembalikan kepada saksi yang berhak, sedangkan AJB No. 306/2013 tertanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, S.H., MKn. tetap terlampir dalam berkas perkara.
- 5) Biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Terdakwa.

Dalam amar Putusan tersebut menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan, diperintahkanlah supaya Terdakwa segera dikeluarkan dari Rumah Tahanan Negara. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara banding adalah sebagai berikut:

- a. Meskipun dalam keterangannya Terdakwa tidak mengakui siapa yang menandatangani jual beli, tapi Terdakwa tidak memberitahukan kepada istrinya mengenai jual beli tersebut karena beranggapan bahwa jual beli yang dilakukan hanya formalitas saja agar Sertifikat tersebut dapat dijadikan jaminan untuk mengajukan kredit ke Bank.
- b. Adanya fakta bahwa ketika H. Ulpi Ali, pegawai Notaris, mewakili Notaris dalam penandatanganan AJB di ruangan kantor Mahlil Harahap di Apartemen Rasuna Said, ia bertemu dengan Mahlil Harahap, Terdakwa, dan seorang perempuan yang mengaku istri Terdakwa.
- c. Setelah Mahlil Harahap menandatangani AJB, ia menyerahkan kepada Terdakwa untuk tanda tangan, dan selanjutnya perempuan yang mengaku

istrinya itu pun turut menanda tangani minuta AJB tersebut sebagai persetujuan istri.

- d. Adanya fakta sewaktu penandatanganan minuta AJB terdapat perempuan yang ikut menanda tangani sebagai istri Terdakwa tersebut yang berarti bahwa sudah jelas Terdakwa mengetahui dan penandatanganan di bagian tempat persetujuan istri, oleh perempuan yang ada saat itu dan mengaku sebagai istri dari Terdakwa tersebut, patut diduga atas persetujuannya. Oleh karena itu bantahan Terdakwa melalui Penasehat Hukum dalam memorinya tentang tidak mengetahuinya dan ada tanda tangan persetujuan istri dalam minuta Akta tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan Terdakwa tidak melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya. Walau pun mungkin benar Terdakwa bukan yang menandatangani atas nama istrinya tapi patut diduga kehadiran perempuan tersebut dapat dinyakini atas sepengetahuan atau seizin Terdakwa oleh karenanya Terdakwa tidak dapat melepaskan diri dari adanya tercantumnya tanda tangan orang lain yang bukan tanda tangan Rahayuningsih sebagai istri Terdakwa.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Terdakwa dalam memorinya tidak dapat mengubah kesimpulan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) yang menyatakan perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa telah terbukti dengan sah dan meyakinkan.

Pada perkara ini, dapat disimpulkan bahwa terjadi jual beli pura-pura antara Terdakwa dengan Mahlil Harahap yaitu dengan mengalihkan hak kepemilikan sertipikat tanah menjadi atas nama PT SIK, yang setelah itu sertipikat tersebut dipergunakan sebagai agunan untuk pengajuan kredit ke Bank. Terhadap situasi tersebut, mengingat kewenangan Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta, seharusnya Notaris memberikan pertimbangan kepada para pihak untuk melakukan inbreng. Inbreng merupakan tindakan pemegang saham menyetorkan modal dalam bentuk aset pribadinya ke dalam harta kekayaan PT, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU PT”), para pendiri/calon pemegang saham PT menyetorkan modalnya dalam bentuk: uang tunai, aset, maupun *good will* (kecakapan/nama baik). Atas setoran berupa aset pribadi tersebut, selanjutnya harus dilakukan balik namanya dari semula atas nama pemegang saham menjadi ke atas nama PT. Tindakan ini tentunya lebih tepat dibandingkan dengan melakukan jual beli pura-pura yang tujuannya tetap sama yaitu untuk memasukkan aset pribadi menjadi aset PT.

Berdasarkan Pasal 42 ayat (3) UU PT, penambahan modal mengakibatkan prosentase kepemilikan saham berubah harus dicantumkan dalam akta perubahan anggaran dasar, dan perbuatan hukum ini harus diberitahukan ke Kementerian Hukum dan HAM untuk dicatat dalam daftar perseroan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 21 ayat (4) UU PT, Notaris berwenang membuat Akta Perubahan Anggaran Dasar mengenai penambahan modal yang telah disetujui dalam RUPS, untuk kemudian Notaris akan memberitahukan ke Kementerian Hukum dan HAM.

Namun pada kenyataannya, Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT dalam kasus ini mengabdikan kehendak para pihak untuk mengadakan jual beli dan menuangkannya dalam sebuah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli PPAT dibuat sesuai dengan blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisian yang terlampir dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 sebagai aturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, tanggung jawab Notaris/PPAT adalah sebatas kebenaran formal dari akta autentik yang dibuat. Sehingga dalam pembuatan akta, Notaris/PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk bertindak seksama dalam menjalankan tugas jabatannya karena Notaris/PPAT berperan besar untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak.

Dr. Pieter Latumeten S.H., M.H. memberikan pendapat mengenai tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya, bahwa Tanggung jawab PPAT hanya terletak pada kebenaran formil dari data-data yang diberikan oleh Penghadap. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

- (2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil.
- (3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

Berdasarkan aturan di atas, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. Data formil berupa identitas, data dan sertifikat tanah, perjanjian pengikatan jual beli, dan akta jual beli inilah yang dipastikan kebenarannya oleh PPAT, sedangkan kebenaran secara materiil bukan tanggung jawab PPAT. Dalam hal terjadi pemalsuan tanda tangan dan figur pihak dalam penandatanganan Akta Jual Beli (tanah dan bangunan), yang dalam Putusan perkara ini dinyatakan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 266 KUHP yaitu mengenai tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik, berarti keterangan palsu tersebut harus dibuktikan lagi.”⁹

Seorang PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak dan dasar hukum tindakan para pihak. Mereka tidak diharuskan untuk memeriksa kebenaran materiil dari identitas para pihak karena dalam akta yang dibuatnya, PPAT hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap yang disampaikan kepadanya. Oleh karena itu, sebelum membuat akta PPAT harus memeriksa dengan teliti terkait kebenaran formil dari data yang akan dituangkan dalam akta, di antaranya:¹⁰

⁹ Hasil tanya jawab dengan Dr. Pieter Latumeten S.H., M.H. dalam perkuliahan Pembetulan Akta Notaris tanggal 13 September 2018.

¹⁰ Cahyadi, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian”, hlm. 2-3.

- a. Melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat;
- b. Memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, Surat Kuasa, Surat Persetujuan Istri/Suami, Perjanjian Kawin, Anggaran Dasar Perseroan dan perubahan-perubahannya);
- c. Meminta Nomor Pokok Wajib Pajak;
- d. Meminta Surat Pernyataan tidak dalam sengketa mengenai objek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis;
- e. Meminta Surat Ijin dari Pejabat yang berwenang dalam hal pengalihan atau pembebanan objek dalam perbuatan hukum seperti: untuk tanah pertanian, untuk hak pakai atas Tanah Negara, untuk tanah yang sertipikatnya terdapat kecacatan, untuk pembelian rumah tinggal hak milik tidak lebih dari lima bidang dengan luas seluruhnya 5000m²;
- f. Meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB;
- g. Untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas Hak Milik Adat, wajib minta dilakukan pengukuran lebih dahulu oleh Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) dari tanah tersebut;
- h. Untuk setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB, Nomor Sertipikat dan Nomor SPPT PBB.

Namun dalam perkara yang Penulis bahas, hal yang luput dari kehati-hatian Notaris/PPAT adalah tidak hadirnya Notaris/PPAT sendiri pada saat penandatanganan AJB, yang mana oleh Notaris diwakilkan kepada pegawainya. Dalam fakta persidangan, selain terungkap bahwa Notaris/PPAT tidak menyaksikan langsung penandatanganan AJB, ternyata pegawai yang dikirimkannya pun kurang memahami mengenai wenang tidaknya para pihak yang hadir dalam penandatanganan tersebut, dimana pada saat itu ada seorang wanita yang mengaku sebagai istri Terdakwa selaku penjual yang turut menandatangani AJB di bagian persetujuan istri dan ternyata merupakan figur palsu. Dengan terungkapnya kenyataan bahwa wanita yang hadir dalam penandatanganan tersebut merupakan seorang figur palsu istri Terdakwa dan memberikan tanda tangan tiruan yang otomatis merupakan tanda tangan palsu, Notaris dapat dikatakan luput dari kehati-hatian dalam melakukan pengenalan pihak yaitu istri pihak Penjual yang memberikan persetujuan.

Hal tersebut mungkin terjadi ketika Notaris/PPAT murni melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris, yang dalam perkara ini mungkin saja identitas yang ditunjukkan merupakan identitas palsu. Sedangkan data-data dan dokumen lain adalah data yang benar dan terdaftar. Kemudian, setelah mendengar keinginan para pihak dan melakukan pemeriksaan surat-surat terkait serta urusan administratif lainnya, Notaris/PPAT menyanggupi pembuatan AJB. Karena memang pada dasarnya, sepanjang para pihak dapat menunjukkan dan membuktikan segala aspek formal berkaitan dengan pembuatan akta dan Notaris/PPAT telah melakukan pengecekan

yang hasilnya bahwa data-data tersebut benar (*valid*), maka Notaris/PPAT akan menyanggupi pembuatan akta tersebut.

Di samping melakukan tindakan yang tidak saksama dan tidak cermat dalam membuat akta, dengan tidak hadirnya PPAT itu sendiri pada saat penandatanganan AJB merupakan pelanggaran peraturan undang-undangan, yaitu:

- a. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

“Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

- b. Pasal 4 huruf 1 Kode Etik PPAT

Larangan PPAT untuk “mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut”

Dengan demikian, meskipun PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana karena tidak turut serta dalam tindak pidana pemalsuan data dalam akta autentik, PPAT dimintai pertanggungjawaban sesuai kode etik profesinya dikarenakan pelanggaran yang dilakukannya menimbulkan konsekuensi terhadap otentisitas akta yang dibuatnya.

Menurut ketentuan Pasal 9 Kode Etik PPAT, apabila ada anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik, baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Majelis Kehormatan Daerah (MKD) sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Wilayah ataupun pihak lain kepada MKD, maka MKD dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari mengadakan sidang Majelis Kehormatan Daerah untuk membicarakan dugaan pelanggaran tersebut dan setelahnya memanggil PPAT yang bersangkutan untuk dimintai keterangan dan pembelaan diri. Dalam putusan sidang MKD dinyatakan terbukti ada pelanggaran terhadap Kode Etik, maka sidang itu sekaligus menentukan sanksi terhadap pelanggarnya, yang sesuai tingkatannya berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara), *onzetting* (pemecatan), dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Menurut ketentuan Pasal 10 Kode Etik PPAT, Putusan yang berisi penjatuhan sanksi *schorsing* (pemecatan sementara) atau *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dapat diajukan/dimohonkan banding kepada Majelis Kehormatan Pusat (MKP). Majelis Kehormatan Pusat wajib memberi putusan dalam tingkat banding melalui sidangnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dipanggil, didengar keterangannya dan diberi kesempatan untuk membela diri. Menurut ketentuan Pasal 12 Kode Etik PPAT, pelanggaran adanya tindakan “mengirim minuta akta untuk ditandatangani klien” tersebut dengan tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur tentang prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi-sanksi secara bertingkat yang berupa peringatan dan teguran, maka oleh Pengurus Pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemecatan sementara sebagai anggota perkumpulan IPPAT

disertai usul Pengurus Pusat kepada Kongres untuk memecat anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan sebagai anggota perkumpulan IPPAT.

2.2. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Pemalsuan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap dan Perlindungan Bagi Pihak Yang Dirugikan

Dengan adanya pemalsuan tanda tangan dan identitas penghadap dalam AJB, tentunya terdapat syarat-syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”), syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan para pihak, yaitu bahwa kedua belah pihak yang membuat Perjanjian telah setuju/sepakat mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan yaitu dengan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perbuatan hukum, yaitu bahwa setiap orang yang membuat Perjanjian haruslah sudah dewasa, sehat pikirannya, serta tidak berada dalam pengampuan dan merupakan pihak yang berwenang dan memiliki kapasitas yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
- c. Suatu hal tertentu, yaitu adanya objek sebagai sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu Perjanjian dan objek Perjanjian ini haruslah suatu hal atau barang yang jelas.
- d. Suatu sebab yang halal, yaitu Perjanjian tersebut tidak dibuat dengan alasan yang palsu dan terlarang, serta tidak pula bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1335 KUHPerdato menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif berakibat dapat dibatalkan, yang berarti pembatalannya harus dimohonkan kepada Hakim, tetapi jika tidak ada pembatalan dari salah satu pihak dan belum ada pembatalan dari Hakim, maka perjanjian tersebut tetap berlaku seperti halnya perjanjian yang tidak memiliki cacat kehendak. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektifnya, perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.

Akibat hukum dari suatu kebatalan, baik itu batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent*, pada prinsipnya sama yaitu ketiganya mengakibatkan

perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. Letak perbedaannya pada waktu berlakunya pembatalan tersebut, yaitu:

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
- c. *Non Existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau *non existent*, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktik tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Apabila dikaitkan pada perkara yang dibahas oleh Penulis, terdapat setidaknya 2 (dua) syarat yang tidak terpenuhi, yaitu:

- a. Kesepakatan Para Pihak

Dalam kasus ini telah sangat jelas bahwa tidak adanya kesepakatan dari pihak istri pemilik tanah dan bangunan, yaitu Rahayuningsih, untuk memberikan persetujuan terhadap jual beli tanah dan bangunan miliknya (harta bersama) karena ia tidak mengetahui adanya jual beli tersebut dan tidak pernah hadir sendiri menghadap Notaris/PPAT sejak awal pembuatan AJB hingga penandatanganan AJB, dimana kehadiran dan tanda tangan Rahayuningsih di bagian persetujuan istri pun dipalsukan.

- b. Suatu Sebab Yang Halal

Dengan hadirnya figur palsu (wanita) yang mengaku (seolah-olah) menjadi istri Terdakwa (Penjual) pada saat penandatanganan AJB yang memberikan tanda tangannya (tiruan) pada AJB, terdapat pelanggaran syarat “sebab yang halal” karena para pihak dalam perjanjian dengan itikad tidak baik memalsukan kehadiran Rahayuningsih sehingga seolah-olah Terdakwa selaku pihak Penjual telah memperoleh persetujuan istri untuk menjual tanah dan bangunannya kepada Mahlil Harahap selaku pihak Pembeli, dan kemudian figur palsu tersebut turut menandatangani AJB seolah-olah benar Rahayuningsih yang menandatangani, sehingga tanda tangan persetujuan pada AJB tersebut adalah palsu.

Syarat “kesepakatan para pihak” merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam arti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak semula sehingga para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut. Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif tersebut, Akta Jual Beli No. 306/2013 tertanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH., MKn. menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Selain karena melanggar syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dalam Pasal 84 UUJN juga ditentukan ada 2 jenis sanksi perdata, jika Notaris melakukan tindakan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dan juga sanksi yang sama jenisnya tersebar dalam pasal-pasal yang lainnya, yaitu:

- a. Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan; atau
- b. Akta Notaris menjadi batal demi hukum.

Suatu akta autentik, berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara, yang dibuat dalam keadaan tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan, atau cacat dalam bentuknya, sepanjang ditandatangani oleh para pihak, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.¹² Ketentuan-ketentuan tersebut dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang jika dilanggar oleh Notaris, sehingga akta Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, yaitu:¹³

- a. Pasal 16 ayat (1) huruf 1, yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- b. Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), yaitu jika Notaris pada penutup akta tidak menyatakan bahwa para penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta serta pada setiap halaman Minuta Akta tidak diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- c. Pasal 41 jo. Pasal 39 dan Pasal 40, yaitu bahwa Penghadap paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum dan Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan melawan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya (Pasal 39). Kemudian, setiap akta dibacakan

¹¹ Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan*, hlm. 99.

¹² *Ibid.*, hlm 100.

¹³ *Ibid.*, hlm 101.

oleh Notaris dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa derajat pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak (Pasal 40).

- d. Pasal 52, yaitu membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, atau dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Timbulnya akibat hukum pembatalan tersebut, serta pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang dibahas pada pembahasan sebelum ini, kebenaran formil berupa pihak yang menghadap dan tanda tangannya serta kebenaran materil berupa keterangan yang dituangkan dalam akta autentik menjadi tidak terpenuhi karena telah terbukti palsu, sehingga menyebabkan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Menurut ketentuan Pasal 84 UUDN, tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris sebagai pertanggungjawaban perdata. Di samping itu, Notaris/PPAT dianggap tidak saksama dan tidak cermat dalam melaksanakan jabatannya karena akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sehingga dapat dikenakan sanksi administratif menurut kode etik yang berlaku.

Dalam perkara ini, salinan AJB yang menjadi barang bukti dinyatakan oleh Hakim dalam amar Putusan untuk “Tetap terlampir dalam berkas perkara”, meskipun ke depannya tidak ada lagi upaya hukum yang dapat diajukan oleh Terdakwa karena berdasarkan Putusan, Terdakwa diperintahkan dikeluarkan dari tahanan. Dengan demikian, perkara dinyatakan selesai dan salinan AJB tersebut tidak akan dipergunakan untuk kepentingan pembuktian lagi. Namun, dalam Putusannya Hakim tidak menetapkan AJB tersebut batal demi hukum dan diperintahkan untuk dimusnahkan. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam perkara pemalsuan ini, akibat yang terjadi terhadap perjanjian tersebut adalah “dapat dibatalkan”, yaitu bahwa pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim dengan mendasarkannya pada Putusan pidana pemalsuan tersebut.

Untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan cara pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan atau menunggu sampai adanya gugatan di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian itu. Dengan demikian, Putusan perkara ini dapat dijadikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan

perjanjian kepada Hakim. Selanjutnya, sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijzde*) dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut.

2.3. Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Kredit Yang Didasarkan Pada Akta Jual Beli Yang Tidak Sah Karena Mengandung Pemalsuan

Dalam proses pemberian kredit, Bank mendasarkan pada prinsip kehati-hatian, yaitu bahwa Bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Sebagai perwujudan prinsip kehati-hatian, Bank menerapkan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principle*) yang diterapkan melalui pedoman 5C, yang antara lain meliputi:¹⁴

- a. *Character* atau karakter, yaitu karakter dan sifat dari calon debitur yang data-data tersebut didapatkan oleh Bank biasanya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya.
- b. *Capital* atau permodalan, hal ini menjadi perhatian dari segi permodalan ini, yaitu tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil permodalan itu sendiri dari perusahaan apabila debiturnya perusahaan dan segi pendapatannya apabila debiturnya merupakan perorangan.
- c. *Capacity* atau kemampuan, perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitur yaitu menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan.
- d. *Collateral* atau agunan (jaminan), yaitu kemampuan calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum ataupun secara ekonomi.
- e. *Condition of Economy* atau kondisi perekonomian, yaitu segi kondisi yang sangat cepat berubah. Adapun yang menjadi perhatiannya meliputi kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya, dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

Dalam perkara ini, salah satu cara agar Terdakwa memperoleh fasilitas kredit dari Bank adalah dengan mengagunkan (menjaminkan) sertifikat tanah dan bangunan yang telah dibalik nama ke nama perusahaan yang menjadi pemohon kredit, dimana terhadap tanah dan bangunan tersebut dibebankan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang yang tertentu dari debitur kepada kreditur.

Terhadap permohonan kredit yang diajukan debitur, Bank melakukan serangkaian proses untuk memutuskan bahwa kredit layak untuk diberikan. Adapun aspek-aspek yang perlu dinilai dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah:

¹⁴ Bank Indonesia, *Peraturan Tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah*, PBI Nomor 5/21/PBI/2003.

- a. Hukum, yaitu untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit agar tidak timbul masalah di kemudian hari jika ada pemalsuan data dan/atau dokumen. Penilaian aspek hukum meliputi Akta Notaris, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Tanda Daftar Perusahaan, Izin Usaha, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan Sertipikat yang dimiliki baik sertipikat tanah atau surat-surat berharga.
- b. Pasar dan Pemasaran, yaitu untuk menilai bagaimana prospek usaha/kegiatan yang mana dibiayai oleh kredit di pasaran, termasuk strategi pemasaran yang dilakukan serta prospek usaha sekarang dan dimasa yang akan datang.
- c. Keuangan, yaitu untuk menilai keuangan perorangan atau perusahaan yang dilihat dari laporan keuangan yaitu neraca dan laporan laba rugi dalam 3 (tiga) tahun terakhir.
- d. Teknis atau Operasi, yaitu untuk menilai pengalaman peminjaman dalam mengelola usahanya, termasuk sumber daya manusia yang dimilikinya.
- e. Manajemen, yaitu untuk menilai pengalaman peminjam dalam mengelola usahanya, termasuk sumber daya manusia yang dimilikinya.
- f. Ekonomi Sosial, yaitu untuk menilai dampak usaha yang diberikan terutama bagi masyarakat luas baik ekonomi maupun sosial.
- g. AMDAL, yaitu untuk memastikan apakah usaha yang dibuatnya sudah memenuhi kriteria analisis dampak lingkungan terhadap darat, air, dan udara sekitarnya.

Tahapan-tahapan penilaian sebelum debitur mengajukan kredit yaitu pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, penilaian kelayakan kredit yang dilakukan dengan penelitian dan wawancara serta peninjauan ke lokasi. Setelah mendapatkan keyakinan dari hasil penyelidikan dan wawancara, selanjutnya Bank melakukan peninjauan ke lokasi (*on the spot*) yang menjadi objek kredit dengan tanpa ada pemberitahuan kepada nasabah, yang hasilnya tersebut kemudian dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. Peninjauan lapangan ini bertujuan untuk memastikan bahwa objek yang akan dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal kredit. Kemudian, Bank melakukan wawancara kedua jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan peninjauan di lapangan. Setelah itu, dibuatlah keputusan kredit yang menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka dipersiapkan administrasinya. Sebelum kredit dicairkan, terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hak tanggungan atau surat perjanjian yang dianggap perlu.

Setelah akad kredit ditandatangani, langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit yang diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan. Dengan demikian penarikan dana kredit dapat melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak dan dapat dilakukan sekaligus

atau secara bertahap. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit untuk menghindari terjadinya kredit macet jika debitur tidak mampu melunasi kreditnya.¹⁵

Dengan demikian, proses yang dilakukan oleh Bank untuk sampai pada keputusan memberikan kredit kepada debitur adalah ditempuh dengan tahapan-tahapan yang seteliti dan sehati-hati mungkin. Hal tersebut didukung oleh pendapat Dr. Pieter Latumeten S.H., M.H., yang menyatakan bahwa:

“Dalam perkara dimana terdapat penipuan atau cacat hukum terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit di Bank, hak tanggungan yang dibebankan kepada tanah dan bangunan tersebut tetap sah sebagai jaminan bagi perjanjian kredit antara Bank sebagai kreditur dan debitur, sehingga ketika kredit tidak dapat dilunasi dan oleh karenanya jaminan dieksekusi sesuai ketentuan dalam perjanjian kredit, maka tindakan tersebut juga sah. Hal tersebut dikarenakan dalam mengabulkan suatu kredit, Bank mendasarkan pada serangkaian pemeriksaan akta dan data sertifikat tanah yang telah dilakukannya dengan itikad baik terhadap permohonan kredit dari debitur sehingga menimbulkan kepercayaan bagi Bank untuk mengabulkan kredit dan pengikatan jaminan hak tanggungan.”¹⁶

Dalam perkara ini, persetujuan pemberian kredit dari Bank kepada PT. SIK adalah tetap sah, berikut juga dengan hak tanggungan pada tanah dan bangunan sesuai alas hak AJB No. 306/2013 dan SHGB No. 973/Bintaro adalah sah sebagai jaminan kredit. Sehingga, pada waktu pihak PT. SIK tidak mampu lagi membayar angsuran kredit dan melakukan pelunasan kredit, objek jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai alas hak AJB No. 306/2013 dan SHGB No. 973/Bintaro tersebut dapat dilelang pihak Bank Harda Internasional Cabang Gajah Mada Jakarta Pusat. Atas lelang yang dilakukan pihak Bank, diperoleh pembeli dan proses jual beli dilakukan di PPAT di Jakarta Selatan antara Terdakwa selaku Direktur Utama PT. SIK selaku penjual dengan Pembeli tersebut, yang pembayarannya ditransfer ke rekening atas nama PT. SIK di Bank Harda Internasional Cabang Gajah Mada karena PT. SIK memiliki kredit macet. Dengan demikian, hasil lelang yang dilakukan Bank Harda Internasional Cabang Gajah Mada Jakarta Pusat juga sah.

Meskipun pada akhirnya diketahui bahwa AJB yang mendasari peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Terdakwa kepada PT. SIK mengandung pemalsuan tanda tangan dari pihak istri (persetujuan), hak tanggungan yang dibebankan kepada tanah dan bangunan tetap sah dan sah sebagai jaminan kredit antara Bank sebagai kreditur dan PT. SIK sebagai debitur. Hal tersebut dikarenakan bahwa pada dasarnya Bank berdasarkan itikad baik dan dengan melakukan serangkaian proses untuk memutuskan bahwa kredit layak untuk diberikan dalam memberikan fasilitas kredit kepada perusahaan Terdakwa, salah satunya adalah dengan memeriksa keabsahan dokumen yang berkaitan dengan jaminan kredit,

¹⁵ Febriana Cahyadi, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Fasilitas Kredit Dikaitkan Dengan Akta Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 72/PDT.G/2009/PN.DPK),” Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013, hlm. 28-33.

¹⁶ Hasil tanya jawab dengan Dr. Pieter Latumeten S.H., M.H. dalam perkuliahan Teknik Pembuatan Akta III tanggal 8 September 2018.

yang dalam perkara ini seluruh dokumen terkait tanah dan bangunan adalah benar dan sesuai dengan data dan kondisi pada lapangan. Sehingga, dalam hal salah satu pihak tidak mampu melunasi kredit, objek jaminan tersebut dapat dilelang untuk pelunasan kredit sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam perjanjian kredit dan lelang yang dilakukan Bank Harda Internasional Cabang Gajah Mada Jakarta Pusat adalah sah dan hasil lelang tersebut juga sah.

3. PENUTUP

Penerapan prinsip kehati-hatian Notaris/PPAT dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI tidak diterapkan dengan baik karena pada perkara, Notaris/PPAT luput dari kehati-hatian dengan tidak menghadiri sendiri ketika penandatanganan minuta Akta Jual Beli (AJB) Tanah dan Bangunan dan mewakilkan dirinya kepada pegawai Notaris, dimana pada saat itu terdapat seorang figur palsu yang bertindak seolah-olah merupakan istri dari Terdakwa selaku Penjual dan kemudian memberikan tanda tangan palsu. Notaris bersumpah untuk menjalankan jabatannya dengan saksama, dan dalam kedudukannya sebagai PPAT juga bersumpah akan menjalankan jabatannya dengan cermat. Notaris/PPAT dalam kasus ini tidak dimintai pertanggungjawaban, karena PPAT bertanggung jawab sebatas kebenaran formil, sehingga sepanjang para pihak dapat memenuhi persyaratan formil pembuatan akta dan PPAT telah melakukan pengecekan yang hasilnya bahwa data-data tersebut benar (*valid*), PPAT akan menyanggupi pembuatan akta tersebut. Meskipun demikian, karena pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam kasus ini memberikan akibat bagi otentisitas akta yang dibuatnya sehingga hal tersebut dapat membuatnya dimintai pertanggungjawaban secara kode etik.

Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang mengandung pemalsuan tanda tangan dan identitas penghadap adalah menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum, karena dengan adanya pemalsuan tersebut akta menjadi tidak memenuhi syarat “kesepakatan para pihak” yang merupakan syarat subjektif dan syarat “sebab yang halal” yang merupakan syarat objektif. Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif maka mengakibatkan akta menjadi dapat dibatalkan, dan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan akta batal demi hukum. Timbulnya akibat pembatalan pada akta tersebut membuat kekuatan pembuktian akta menjadi di bawah tangan karena secara formil dan materiil tidak lagi terjamin kebenarannya. Selanjutnya, perlindungan bagi pihak yang dirugikan oleh akta tersebut adalah dengan dapat memintakan pembatalan akta tersebut kepada Hakim, karena adanya cacat dalam hal kehendak/kesepakatan para pihak yang mengakibatkan perjanjian “dapat dibatalkan”, maka pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan kepada Hakim dengan mendasarkannya pada Putusan pidana pemalsuan tersebut. Dalam Putusannya, Hakim menyatakan salinan AJB yang menjadi barang bukti perkara tersebut “Tetap terlampir dalam berkas perkara” dan tidak menetapkan AJB tersebut batal demi hukum dan diperintahkan untuk dimusnahkan. Dengan demikian, Putusan perkara ini dapat

dijadikan dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Selanjutnya, sanksi hukum pembatalan tersebut berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik tersebut.

Akibat hukum pelaksanaan Perjanjian Kredit yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang tidak sah karena mengandung pemalsuan adalah bahwa Perjanjian Kredit dan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan Perjanjian Kredit tersebut tetap sah. Persetujuan pemberian kredit dari Bank kepada PT. SIK adalah sah, sehingga pada waktu pihak PT. SIK tidak mampu membayar angsuran kredit, sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian maka objek jaminan tersebut dilelang pihak Bank Harda Internasional Cabang Gajah Mada Jakarta Pusat untuk pelunasan kredit. Hal ini dikarenakan dalam mengabulkan suatu permohonan kredit, Bank dengan berdasarkan pada itikad baik telah melakukan penilaian terhadap berbagai aspek yang salah satunya dengan menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit, melakukan wawancara, melakukan peninjauan langsung ke lokasi, hingga diperoleh keputusan kredit, penandatanganan akad kredit, dan pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan. Dengan demikian, Bank menempuh tahapan-tahapan yang seteliti dan sehati-hati mungkin untuk memutuskan memberi kredit bagi debitur atau tidak. Meskipun pada akhirnya diketahui bahwa AJB yang mendasari peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Terdakwa kepada PT. SIK mengandung pemalsuan tanda tangan dari pihak istri (persetujuan), hak tanggungan yang dibebankan kepada tanah dan bangunan tetap sah sebagai jaminan bagi perjanjian kredit antara Bank sebagai kreditur dan PT. SIK (perusahaan Terdakwa) sebagai debitur.

Penulis memiliki beberapa saran dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT harus senantiasa teliti dan saksama ketika dihadapkan pada suatu perkara karena Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan Akta. Dengan demikian Notaris/PPAT dapat mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, seperti dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI, dimana Notaris/PPAT seharusnya bersikap hati-hati supaya tidak mengabulkan adanya jual beli pura-pura dan memberi penyuluhan hukum tentang tindakan yang sebaiknya dilakukan, termasuk memastikan bahwa para pihak yang hadir dan terkait dengan perbuatan hukum adalah wenang dan memberikan persetujuannya.

Meskipun Notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT hanya berwenang memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak dan dasar hukum tindakan para pihak sehingga ia tidak diharuskan untuk memeriksa kebenaran materiil dari identitas para pihak, Notaris harus tetap menerapkan prinsip kehati-hatian tanpa terkecuali, termasuk hal paling mendasar yaitu keabsahan identitas para pihak, yang juga termasuk istri sebagai pemberi persetujuan. Kewajiban untuk melakukan pengenalan terhadap penghadap harus dilakukan seteliti mungkin, dan jika perlu dapat mengecek keabsahan nomor kartu identitas yang ditunjukkan kepada Notaris. Keaslian dari kartu identitas seharusnya bukan merupakan hal yang sulit untuk diselidiki karena sekarang ini identitas telah menggunakan KTP elektronik.

Pada saat penandatanganan minuta akta, haruslah Notaris/PPAT sendiri yang hadir dan menyaksikan para pihak memberikan tanda tangannya, bukan dengan mengirim minuta akta atau mewakilkan dirinya kepada orang lain meskipun pegawainya sendiri. Dengan demikian, Notaris/PPAT dapat memastikan kembali bahwa para pihak yang hadir tersebut merupakan pihak yang berwenang dan identitasnya sesuai dengan kartu identitas yang ditunjukkan di awal menghadap kepadanya. Bila perlu, Notaris dapat selalu mendokumentasikan proses penandatanganan minuta akta, seperti foto atau melalui rekaman CCTV, sebagai upaya antisipasi jika suatu waktu memerlukan bukti dan pencocokan data.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak diatur mengenai sanksi bagi PPAT yang melanggar larangan jabatan, sehingga selama ini pelanggaran yang dilakukan PPAT hanya ditindak berdasarkan kode etik PPAT yang sanksinya hanya sebatas konsekuensi sebagai anggota organisasi Ikatan PPAT (IPPAT). Dengan demikian, diperlukan adanya penegakan hukum yang tidak hanya bersifat preventif tetapi juga represif dengan sanksi yang setimpal dengan pelanggaran yang dilakukan, supaya PPAT ke depannya akan senantiasa berhati-hati dan tidak menganggap remeh suatu keputusan pembuatan akta PPAT. Upaya ini tentunya memerlukan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang perpanjangan tangannya adalah PPAT.

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris dinyatakan bahwa salah satu kewajiban Notaris adalah melekatkan sidik jari penghadap pada Minuta Akta, hal ini ditujukan untuk membuktikan kehadiran para pihak dan dengan demikian mengetahui pembuatan akta. Meskipun tidak ada aturan seperti demikian dalam pembuatan akta PPAT, namun hal tersebut dapat dijadikan pertimbangan sebagai suatu aturan yang bertujuan menghindari penyalahgunaan dan pemalsuan tanda tangan pada akta PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANGAN

- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432.
- . *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN Nomor 3 Tahun 2014, TLN Nomor 5491.
- . *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746.
- , Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Majelis Kehormatan Notaris*. Nomor PM 7 Tahun 2016.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- Bank Indonesia. *Peraturan tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah*, PBI Nomor 5/21/PBI/2003.

B. PUTUSAN PENGADILAN

- Pengadilan Tinggi Jakarta. Putusan Nomor 10/PID/2018/PT.DKI.
- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Putusan Nomor 818/Pid.B/2017/PN.Jkt.Sel.

C. BUKU

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Cet. 2. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- . *Hukum Notaris Indonesia*. Cet. 1. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- . *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- . *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- . *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- . *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Surabaya: Rafika Aditama, 2007.
- Amiruddin, Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Andasasmita, Komar, *Notaris I*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jilid 1. Cet.10. Jakarta: PT. Djambatan, 2005.

- Hutagalung, Arie S., *et al. Asas-asas Hukum Agraria*. Depok: Universitas Indonesia, 2005.
- Kansil, C.S.T. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2003.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cet. 5. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006.
- Manan, Abdul. *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- , *Penelitian Hukum Suatu Pengantar*. Cet. 2. Yogyakarta: Liberty, 2001.
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Soemoatmodjo, Soetardjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2006.
- Soimin, Sodaryo. *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1985.
- , *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Tan, Thong Kie. *Serba Serbi Praktek Notariat*. Bandung: Alumni, 1987.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Wignjosoebroto, Soetandyo. *Profesi Profesionalisme dan Etika Profesi*. Media Notariat, 2001.

D. ARTIKEL

- Hadi, Mudofir. "Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim," *Varia Peradilan* 72 (September 1991). Hlm. 142.
- Hendra, Rahmad. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu." *Jurnal Ilmu Hukum Volume 2 No. 2* (Februari 2012). Hlm. 188-200.
- Manuaba, Ida Bagus Paramaningrat, *et al.* "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan* (2017-2018). Hlm. 59-73.
- Sasauw, Christin. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris." *Lex Privatum, Vol.III/No. 1* (Januari-Maret 2015). Hlm. 98-108.
- Yudara, N.G. "Pokok-Pokok Pemikiran, di Sekitar Kedudukan dan Fungsi Notaris serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia." *Renvoi Nomor.10.34.III* (3 Maret 2006). Hlm 74.

E. MAKALAH

- Natakusumah, Arikanti. "Pemahaman Terhadap Akta Perjanjian Kredit." Makalah disampaikan pada Seminar Pra Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Palembang, 19 Juli 2008.

F. PENULISAN HUKUM

- Agustino, Henry Brky. "Tanggung Jawab Notaris Selaku PPAT Terhadap Validitas Identitas Para Penghadap (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1023K/PDT/2004)." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2014.
- Andamsari, Risa. "Upaya Notaris/PPAT Dalam Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1842/K/PDT/2003)." Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta, 2015.
- Cahyadi, Febriana. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Fasilitas Kredit Dikaitkan Dengan Akta Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 72/PDT.G/2009/PN.DPK)." Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2013.
- Prawesti, Dyah. "Keabsahan Suatu Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Apabila Ternyata Identitas Diri Penghadap Palsu." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2016.
- Sari, Ryana Permata. "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Terkait Pemalsuan Tanda Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 88 /PEN/PDT/2011/PT.BTN)." Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta, 2014.
- Syah, Caroline. "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga dalam Kaitannya dengan Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910 K/PDT/2005)." Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2012.

G. INTERNET

- Al-Khawarizmi, Damang Averroes. "Akta Otentik dan Akta Bawah Tangan." <http://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>. Diakses 11 Agustus 2018.
- Choliq, Abdullah. "Fungsi Hukum Dan Asas-Asas Dasar Negara Hukum." <http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFLEKSI-HUKUM.pdf>. Diakses 7 September 2018.
- Kurniawan, Achmad Arif. "Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Hal Pekerja Notaris Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat." <https://media.neliti.com/media/publications/119362-ID-none.pdf>. Diakses 11 Agustus 2018.
- Sukandar, Dadang. "Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah." <https://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/>, diakses 13 Agustus 2018.