



**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM  
TINDAK PIDANA PENIPUAN PEMBUATAN AKTA  
PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR 379 K/PID/2021)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan  
Program Studi Magister Kenotariatan

**OLEH :**

**Putri Kholina Aprilia Sari  
NPM. 231003741020736**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM TINDAK  
PIDANA PENIPUAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR 379 K/PID/2021)**

**TESIS**

Telah Memenuhi Persyaratan  
Untuk Dilakukan Pengujian Di Hadapan Tim Penguji

**Pembimbing,**

**Peneliti,**

**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.**  
NUPTK 1445740641130072

**Putri Kholina Aprilia Sari**  
NPM 231003741020736

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**

**2025**



**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM TINDAK  
PIDANA PENIPUAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR 379 K/PID/2021)**

**TESIS**

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada  
tanggal 19 September 2025  
dan disahkan pada tanggal 19 September 2025

Penguji I,

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.  
NUPTK 1445740641130072

Penguji II,

Dr. Sri Subekti, S.H., Sp.N., M.M., M.H.  
NUPTK. 0333743644230123

Penguji III,

Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H.  
NUPTK. 7457743644130063

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NUPTK. 3241741642230113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan membaca dan mencermati Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, yang bertanda tangan di bawah ini, Saya mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang:

Nama : Putri Kholina A.S

NPM : 231003741020736

Alamat : Jl. Himalaya No.6 RT 23 RW 005, Kelurahan Kemuning,  
Kecamatan Banjarbaru Selatan, Banjarbaru, Kalimantan Selatan

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri;
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat dari karya ilmiah orang lain;
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim.

Demikian pernyataan ini, apabila di kemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menanggalkan gelar “Magister” yang sudah saya terima.

Semarang,

Yang menyatakan,

  
**Putri Kholina A.S**

NPM. 231003741020709

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT yang telah memberikan berkah, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM TINDAK PIDANA PENIPUAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 379 K/PID/2021)** yang merupakan syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Selama proses penyusunan tesis ini segala hambatan dan rintangan ini dapat Penulis jalani berkat doa, bantuan, dan bimbingan, dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih banyak yang setulus-tulusnya kepada:

1. **Prof. Dr. Drs. Suparno, M.Si.** selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. **Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. **Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.** selaku Kepala Program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang,
4. **Dr. Purwanto. S.H., M.Si.** Selaku Sekretaris Prodi Bidang Akademik, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
5. **Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M. Hum.** Selaku Sekretaris Prodi Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, Program Studi magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
6. **Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum** selaku Dosen Pembimbing Tesis yang selalu sabar, pengertian, dan selalu memberikan saran serta masukan dengan penuh kasih sayang, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;
7. **Bapak/Ibu Dosen Pengajar** yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, semoga ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat bagi Penulis;
8. Orangtua Penulis yang tidak pernah berhenti mendoakan dan memberi motivasi serta dukungan selama masa perkuliahan;
9. Bapak Deni dan Ibu Iceu, yang memberikan dukungan dan doa untuk kelancaran kuliah dan pengerjaan tesis Penulis;
10. Terimakasih Kepada Bapak Dr. Fahmiron S.H.,M.Hum yang selalu mengingatkan penulis untuk segera menyelesaikan perkuliahan ini, dan Mercy Monica yang selalu ada untuk membantu penulis menyelesaikan perkuliahan;
11. Terimakasih untuk teman dekat penulis Aghnia Setyaning yang selalu sedia membantu penulis selama proses pengerjaan tesis ini;
12. Rekan-rekan dan Kolega Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 angkatan XXIII, Mas Anang, Mba Muti dan yang

13. lainnya yang bersama-sama melewati suka dan duka selama masa studi berlangsung;
14. Terimakasih banyak untuk Mas Rifki, Mas Ergiyan, Mas Aji yang membantu Penulis selama masa penulisan tesis dengan tulus dan sepenuh hati;
15. Semua pihak yang telah memberikan dukungan selama pengerjaan penulisan tesis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, semoga tesis ini

bermanfaat bagi kita semua. Amin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Semarang, ..... ..

**Putri Kholina A.S**  
NPM. 231003741020736

## ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti dengan kekuatan hukum sempurna. Namun dalam praktik, notaris tidak jarang terseret perkara pidana ketika akta yang dibuatnya digunakan sebagai sarana tindak pidana. Fenomena tersebut tampak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021, yang menghukum seorang notaris karena dianggap turut serta dalam tindak pidana penipuan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli. Putusan ini menimbulkan problematika terkait batas pertanggungjawaban pidana notaris, mengingat sebelumnya Pengadilan Negeri Sleman justru membebaskan terdakwa dengan alasan notaris hanya menuangkan kehendak para pihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi: 1. Apa saja faktor-faktor yang menjadi sebab adanya tindak pidana penipuan dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli? 2. Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 379 K/PID/2021? 3. Bagaimana akibat hukum pertanggungjawaban pidana dalam tindak pidana penipuan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dari putusan Nomor 379 K/PID/2021? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, dengan sumber data berupa bahan hukum primer (putusan pengadilan, peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, doktrin), serta bahan hukum tersier sebagai penunjang. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menguraikan norma hukum yang relevan serta penerapannya dalam kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Tindak pidana penipuan dalam PPJB muncul karena lemahnya kesadaran hukum masyarakat, masih maraknya transaksi jual beli tanah di bawah tangan, serta kelalaian atau kesengajaan notaris dalam memeriksa dokumen; 2) Pertimbangan hakim Mahkamah Agung menekankan bahwa notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, dan kelalaian dalam hal ini menempatkan notaris sebagai medepleger tindak pidana penipuan; dan; dan 3) Putusan tersebut membawa akibat hukum berupa batalnya akta, serta menimbulkan tanggung jawab pidana, perdata, maupun administratif bagi notaris.

**Kata kunci:** Notaris, Pertanggungjawaban Pidana, Penipuan, Akta, Pasal 378 KUHP.

## ABSTRACT

A notary is a public official vested with the authority to draw up authentic deeds that serve as conclusive evidence under the law. In practice, however, notaries are often implicated in criminal cases when the deeds they produce are misused as instruments of crime. This phenomenon is evident in Supreme Court Decision No. 379 K/Pid/2021, which convicted a notary for participating in fraud through the drafting of a Deed of Sale and Purchase Agreement (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli*). The decision raises significant questions regarding the limits of a notary's criminal liability, especially since the Sleman District Court had previously acquitted the notary on the grounds that a notary merely records the will of the parties. The research problems addressed in this study are: 1) What factors give rise to fraud in the making of a PPJB deed? 2) What are the judicial considerations underlying Supreme Court Decision No. 379 K/Pid/2021? and 3) What are the legal consequences of criminal liability in fraud involving PPJB deeds as reflected in Decision No. 379 K/Pid/2021? This research employs a normative juridical method with statutory and case approaches. It is descriptive-analytical in nature, using primary legal sources (court decisions, legislation), secondary legal sources (literature, doctrines), and tertiary legal materials as supporting references. The analysis is qualitative, focusing on the interpretation and application of relevant legal norms to the case at hand. The findings indicate that: 1) fraud in PPJB arises from weak public legal awareness, the persistence of informal land sale transactions, and the negligence or intent of notaries in verifying documents; 2) the Supreme Court emphasized that notaries must adhere to the principle of prudence, and negligence in this regard qualifies notaries as *medeplegers* (co-perpetrators) of fraud; and 3) the decision results in the nullification of the deed and the imposition of criminal, civil, and administrative liabilities upon the notary.

**Keywords:** Notary, Criminal Liability, Fraud, Deed, Article 378 of the Penal Code.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Metode Penelitian.....	13
1. Metode Pendekatan .....	14
2. Spesifikasi Penelitian.....	14
3. Jenis dan Sumber Data .....	15
4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	16
5. Metode Analisis Data .....	17
BAB II .....	19
TINJAUAN PUSTAKA .....	19
1. Tinjauan Umum Notaris.....	19
2. Kode Etik Notaris .....	25
3. Akta Notaris.....	29
4. Perjanjian.....	31
5. Perjanjian Jual Beli.....	36
6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	39
7. Teori Pertanggungjawaban.....	42
8. Pertanggungjawaban Pidana.....	43
9. Tindak Pidana Penipuan .....	49
BAB III.....	54
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	54

1. Faktor-faktor yang menjadi sebab adanya Tindak Pidana Penipuan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	54
2. Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 379 K/PID/2021.....	60
3. Akibat hukum pertanggungjawaban pidana dalam tindak pidana penipuan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dari putusan Nomor 379 K/PID/2021.....	102
<b>BAB IV .....</b>	<b>108</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>108</b>
A. Kesimpulan .....	108
B. Saran.....	110
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	