

AL QODIRI

Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan

[Current](#) [Archives](#) [About](#) ▾

[Home](#) / [Archives](#) / Vol 17 No 02 (2019): Agustus



Published: 2019-08-05

Vol 17 No 2 Agustus 2019
Terakreditasi Kemendikbuditer No 118/B/KP/2019

p-ISSN 2252-4371
e-ISSN 2598-8735

AL QODIRI

Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan

*Knowledge Management Implementation in Muhammadiyah Elementary School of Pendidikan
Majelis Nur Fani dan Ummu Mugh*

*Jaminan Perlindungan Hak-hak Penit 20 Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap Wajib
Pajak Pada Masyarakat Umum*

Edward Fomaha Mawad

*Fenomena Praktik Perjanjian Pinjam Nama dalam Masyarakat dan Kulturanya dengan
Kepuasan*

Rella Christyana Santosa

*Influensi Kompetensi Tenaga Pendidik (Guru) pada Profesionalisme serta Keterampilan dalam
Meningkatkan Prestasi Belajar Peserta Didik pada Pembelajaran Pendidikan Agama Islam*

(PAI) di Madrasah Tsanawiyah Ar-Ranidyah Miring Kab. Berau

Sahri, Hiykal Muli, Ibrahim dan Supri

*Implementasi Gerakan Pramuka dalam Pembentukan karakter Peserta Didik Pondok Pesantren
Madrasah Tsanawiyah Negeri Hasmuddin*

Muhammad Fala, Arifuddin dan Wahyudin Nura

Masyarakat Dalam Kepastian Hukum dan Penetapan Pendidikan Wacana terhadap Adanya

Perjanjian Pembagian Hasil Penjualan Warisan

Prisca Maria Luviana

*Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Darah berdasarkan Kasus Lian terhadap
Masyarakat Umum*

Ermawati Kartika Murni

Manajemen Pembelajaran Pakem (Peningkatan, Aktif, Kreatif, Efektif dan Menyenangkan)

Tika Marlina Djatnika

*Penggunaan Metode Storytelling dalam Meningkatkan Kemampuan Bahasa pada Siswa Kelompok
B di Raudhotul Athfal (RA) Al-Falah Wonomangrove, Ajung Kab. Jember*

Anita Ferya dan Zaimul Lailihsowad

*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah
dan Implikasi Hukumnya bagi Masyarakat Umum*

Tijuan

Editorial Team

Editor-in-Chief

Muhammad Ainul Yaqin, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#)), ([Google Scholar](#)), ([staiqod](#))

Editors

- Faedurrahman, Universitas Muhammadiyah Tangerang
- Ubay Harun, Institut Agama Islam Negeri Palu, Sulawesi Tengah
- Mukti Ali, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember
- Nurul Anam, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#)), ([Google Scholar](#))
- Hasyim Asyâri Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#)), ([Google Scholar](#))
- Zainal Arifin, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#))
- Muhammad Ansori, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([Google Scholar](#))

Implementing Editor

- Muhammad Umar Hasibullah, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#))
- Badrun Fawaidi, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember
- Elok Rufaiqo, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#))
- Umi Nurhayati, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([Google Scholar](#))
- Findatul Wahidah, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember, ([SINTA](#))

STAFF

- Nailly Maghfiroh, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember
- Hamidah, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember
- Sauqi, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember

DESAIN COVER

- Ahmad Rosidi, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember, ([staiqod](#))

Alamat Redaksi

Jl. Manggar 139-A Gebang Poreng Patrang Jember, Jawa Timur, Indonesia

Telp. 0331-412034. Fax. 0331-427490, 485692

Email: jurnalalqodiri@gmail.com

<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/godiri/issue/view/767>

Knowledge Management Implementation In Muhammadiyah Elementary School Of Pendowoharjo

Hafidz Nur Fauzi, Umam Mufti

1-13

 [DOWNLOAD PDF](#)

Jaminan Perlindungan Hukum Pasal 20 Undang-undang Pengampunan Pajak Terhadap Wajib Pajak Pada Masyarakat Umum

Edward Yonanda Henoek

14-33

 [DOWNLOAD PDF](#)

Fenomena Praktik Perjanjian Pinjam Nama Dalam Masyarakat dan Kaitannya dengan Kepailitan

Bella Christyana Santoso

34-51

 [DOWNLOAD PDF](#)

Influence Kompetensi Tenaga Pendidik (Guru) pada Profesionalisme serta Keterampilan dalam Meningkatkan Prestasi Belajar Peserta Didik pada Pembelajaran Pendidikan Agama Islam (PAI) di Madrasah Tsanawiyah As'adiyah Itterung Kab. Bone

Sabri Sabri, Misykat Malik Ibrahim, Saprin Saprin

52-80

 [DOWNLOAD PDF](#)

Implementasi Gerakan Pramuka Dalam Pembentukan Karakter Peserta Didik Pondok Pesantren Madrasah Tsanawiyah Sultan Hasanuddin

Muhammad Taha, Arifuddin Siraj, Wahyuddin Naro

81-102

 [DOWNLOAD PDF](#)

Masyarakat Dalam Kepastian Hukum Dan Penetapan Penolakan Waris Terhadap Adanya Perjanjian Pembagian Hasil Penjualan Warisan

Yesica Hana Lourensia

103-115

 [DOWNLOAD PDF](#)

Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Kuasa Lisan Terhadap Masyarakat Umum

Emeralda Karissa Moyambo

116-126

 [DOWNLOAD PDF](#)

Manajemen Pembelajaran Pakem (Partisipatif, Aktif, Kreatif, Efektif dan Menyenangkan)

Titin Mariatul Qiptiyah

127-140

 [DOWNLOAD PDF](#)

Penggunaan Metode Bernyanyi Dalam Meningkatkan Kemampuan Bahasa Pada Siswa Kelompok B Di Raudhatul Athfal(Ra) Al-Falah Wirowongso Kecamatan Ajung Kabupaten Jember

Anita Fitriya, Zainul Lailialhomsy

141-166

 [DOWNLOAD PDF](#)

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum

Triyono Triyono

167-192

 [DOWNLOAD PDF](#)

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN IMPLIKASI HUKUMNYA BAGI MASYARAKAT UMUM

Oleh:
Triyono
Universitas Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
tritriyono299@gmail.com

ABSTRACT

Certainty, order and legal protection require, among other things, in the life of public relations requires the existence of evidence that clearly determines the rights and obligations of a person as a subject of law in society. Authentic deeds as the strongest and most fulfilled evidence have a role, the need for written proof in the form of authentic deeds is increasing in line with the growing demand for legal certainty in various economic and social relations.

Authentic deed which is written evidence that can be used to settle cases cheaply and quickly. PPAT is the authorized official to make the authentic deed insofar as the making of certain authentic deeds is not specific to other public officials.

The authentic deed in its essence contains formal truth in accordance with what was notified to PPAT. However, PPAT has an obligation to ensure that what is contained in the PPAT Deed is truly understood and in accordance with the wishes of the parties, namely by reading it so that it becomes clear the contents of the PPAT Deed, as well as providing access to information, including access to legislation related to the parties who signed the deed.

PPAT as General Officer authorized to make land deeds must have special capability in the land so that the deeds he made do not cause problems in the future, considering the deeds he made can be used as evidence of the occurrence of legal deeds of transfer of rights or cancellation of rights on land. If the cause of the problem arises because of negligence by the PPAT, then the result is that the deed has only legal force under the hand that can be canceled.
Keywords: Deed, PPAT, Land Purchase

A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa dinamika hukum yang merupakan interaksi dan interdependensi dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT) adalah Pejabat Umum Yang Berwenang untuk membuat Akta Otentik sejauh pembuatan Akta Otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Pembuatan Akta Otentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan kepada PPAT. Namun, PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan, harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini,

khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai Pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih spesifik lagi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP. No. 24 Tahun 2016). Kemudian dalam pelaksanaannya dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 (selanjutnya disebut PERKABAN No.23 Tahun 2009) tentang perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa dan memastikan telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan data dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Apabila pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah, hak atas tanah menjadi objek sengketa, pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Dalam rangka

kelancaran proses persidangan di pengadilan, para pihak yang berkepentingan dapat meminta dilakukan pencatatan dalam buku tanah sesuai Pasal 126 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Pertanahan Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No.8 Tahun 2012).

Fungsi PPAT cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, serta dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum di Negara kesatuan Republik Indonesia. Namun demikian PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan harus memiliki kemampuan Khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, mengingat akta-akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian yang dilakukan PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan yang dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.

B. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Dalam Jurnal ini Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari berbagai Peraturan Perundang-Undangan dan bahan-bahan lain dari berbagai literatur yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

2. Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan 3 (tiga) pendekatan yaitu pendekatan Perundang-Undangan (statute approach) yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani¹. Pendekatan konsep (conceptual approach) dilakukan dengan beranjak dari Peraturan Perundang-Undangan yang ada, dan merujuk pada konsep-konsep hukum², dan pendekatan kasus (case approach) yaitu pendekatan berdasarkan kasus-kasus yang terkait dengan isu hukum yang akan dikaji.

a. Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

“Tanggung Jawab Utama PPAT secara khusus membuat serta mengesahkan perbuatan hukum ke dalam AKTA PPAT atas perbuatan hukum tentang:¹

1. Peralihan dan Pembebanan hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun; dan
2. Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Atas Tanah maupun Hak Atas Satuan Rumah Susun, yang oleh Undang-Undang ditentukan untuk itu”.²

PPAT diangkat bukan untuk kepentingan diri pribadi PPAT itu sendiri, akan tetapi adalah untuk membantu Pemerintah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan Pertanahan, sebagaimana yang diatur dan diuraikan secara rinci dalam ketentuan yang merupakan penjabaran dari PP Nomor 24 Tahun 2016 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan UURS yang menjelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran.³ Perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Kewenangan melakukan tugas PPAT tersebut berlaku untuk daerah kewenangan, daerah kerja atau wilayah kerja PPAT yang meliputi satu wilayah Provinsi, daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya, yang diatur secara jelas dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tugas dan prinsip yang harus dilaksanakan dalam pembuatan akta otentik PPAT dari 8 (delapan) jenis/macam perbuatan hukum hak atas tanah yang merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, mengenai pembuatan akta peralihan, pembebanan, pemberian kuasa oleh

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2007, hlm. 13.

² Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum, Bayu Media, Surabaya, 2005, hlm. 306.

³ Andi Prajitno, Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT, Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2017, hlm.49.

pihak-pihak yang wajib dan harus dijalankan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, serta memenuhi syarat secara prosedural.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973, PPAT hanya mencatatkan /menuliskan yang dikehendaki dan dikemukakan para pihak, dan tidak ada kewajiban untuk menyelidiki secara materiil tentang yang dikemukakan oleh para penghadap, PPAT tidak menjamin pihak-pihak berkata benar dan yang dijamin adalah pihak-pihak benar berkata seperti yang termuat di dalam akta. PPAT tidak berkewajiban mengecek secara materiil apa yang dikemukakan atau dikatakan oleh para penghadap yang berkepentingan atas akta PPAT tersebut. PPAT tidak dapat dilibatkan di dalam hal para pihak bersengketa, sebab PPAT bukan sebagai pihak yang berkepentingan.

Tugas dan kewenangan Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dahulu dikenal dengan sebutan Akta Hipotek, sebelum dikeluarkannya PMA Nomor 10 Tahun 1961 atau lebih jelasnya sebelum dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewenangan tersebut dipercayakan kepada :

- a. Hakim Pengadilan Niaga/Negeri;
- b. Notaris selaku “Pejabat Umum” sesuai KUHPerdara Pasal 1868, yang hingga sekarang pemerintah tidak pernah mencabut kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta tentang pertanahan.

Dalam Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik Perdata dan Pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdara dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat di uraikan sebagai berikut ;

2.1. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

“Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik⁴”.

“Mengenai persoalan pertanggungjawaban Pejabat menurut Kranenburg dan veltig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan

⁴Ridwan H.R., Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 335-337.

pula apakah kesalahan yang dilakukakan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung⁵”.

“Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Prinsip Tanggung Jawab berdasarkan unsur kesalahan.

Prinsip Tanggung Jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum Pidana dan Perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH), mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

- a. adanya perbuatan;
- b. adanya unsur kesalahan;
- c. adanya kerugian yang diderita;
- d. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan Undang-Undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab.

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah.⁴

Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab , yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindari terjadinya kerugian⁶.”

“Menurut E. Suherman, *strict liability* disamakan dengan *absolute liability*, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri, tanggung jawab adalah mutlak⁷”.

“Menurut Komar Kantaatmadja sebagaimana dikutip oleh Shidarta menyatakan tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum (*legal liability*) dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Tanggung Jawab profesional ini dapat timbul karena mereka (para penyedia jasa profesional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum⁸.”

Berdasarkan teori *Fautes personales* di atas, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan diatas. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang,

⁴ Ridwan H.R., Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 365.

mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Menurut penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang telah diatur dalam PP 24 Tahun 2016, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.⁵

Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis.⁶ Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.⁷

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang

⁵ E. Suherman, Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 21.

⁶ E. Ibid, hlm. 23. ⁸Shidarta, 2006, hlm. 82.

⁷ Shidarta, Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 82)

diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;*
- b. peringatan;*
- c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;*
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT;*
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.⁸*

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 juncto.Pasal 1 angka 10 PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009).

Kesalahan tata tulis atau cara penulisan tidak ada yang dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana selama ini, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan oleh PPAT hanya sebatas kesalahan atau kekilafan tata tulis dalam membuat akta otentik mengenai Tanah , yang telah ditentukan bentuk aktanya berdasarkan Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 maka dari itu , PPAT hanya mendapat sanksi administratif ringan berupa teguran kesalahan penulisan dari Kepala Badan Pertanahan.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan: ”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak¹⁰”. Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan *sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:* Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi

⁸ PP No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 62

administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2.2. Tanggung jawab secara keperdataan.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige*

¹⁰UU No. 28 Tahun 2009, tentang pajak daerah dan retribusi Daerah, Pasal 91 ayat (1).

daaad. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 (empat) syarat :

- a. *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
- b. *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
- c. *Bertentangan dengan kesusilaan;*
- d. *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian¹¹.*

Adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal

1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggungjawaban atas delik yaitu:

- a. *Pertanggung jawaban atas kerugian yang di sengaja;*
- b. *Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja;*
- c. *Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.*

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁹

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya¹²”. Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin Undang-Undang dapat meneguhkan selaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan

⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fak Hukum UI, Jakarta, 2003, hlm.117.

demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang.

¹²Rachmat Setiawan, Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bina Cipta Bandung, 1991, h. 70.

Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Raad yang selengkapnya dirumuskan.

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Menurut pendapat Penulis bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah

tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

2.3. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Menurut Habib Adjie, dengan metode penalaran analogi, mengemukakan bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika:

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana*
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum¹³.*”

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Peraturan Perundang-Undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus

memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. *Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat(1) dan (2) KUHP)*
- b. *Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP)*
- c. *Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)*
- d. *Melakukan ,menyuruh melakukan ,turut serta melakukan (Pasal 55 Juncto Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)*
- e. *Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Juncto Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).¹⁰*

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang disadari, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda tingkatannya saja. Menurut Wirjono Prodjodikoro, “bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau opzet, bukan unsur culpa. Ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja¹⁴”.

¹⁰ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Thn 2004 Tentang Jabatan Notaris), Aditama Refika, 2009, h. 124.

Adapun beberapa contoh kasus dari perbuatan yang termasuk kualifikasi tindak pidana dari seseorang PPAT antara lain.

- a. Perbuatan seseorang membuat seorang Notaris/PPAT, mencantumkan suatu keterangan didalam akta perjanjian yang dibuat dihadapannya tentang terjadinya suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan hak untuk membeli kembali, padahal yang terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang- piutang.
- b. Perbuatan seseorang membuat seorang notaris/PPAT mencantumkan di dalam akta jual beli yang dibuat dihadapannya suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya dengan harga yang tidak sebenarnya, padahal yang sebenarnya terjadi bukanlah suatu perjanjian jual beli tanah berikut rumahnya, melainkan hanya maksud salah satu pihak untuk membuat tanah berikut rumahnya tersebut seolah-olah telah dibeli oleh pihak lainnya dengan maksud menyelamatkan tanah berikut rumah tersebut dari kemungkinan dimintakan sita jaminan kepada Pengadilan Negeri oleh pihak ketiga yang mempunyai piutang kepada pemilik tanah dan rumah tersebut.¹¹
- c. Perbuatan seseorang membuat seorang PPAT mencantumkan suatu keterangan yang tidak benar tentang telah dilakukannya suatu jual beli yang telah direkayasa sehingga menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak yang lainnya.

Pada contoh pertama dan kedua perbuatan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah berikut rumah kiranya sudah jelas bahwa akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT mempunyai fungsi untuk membuktikan kebenaran telah dilakukan suatu perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri diatas tanah tersebut, akan tetapi karena yang sebenarnya terjadi antara para pihak ialah suatu perjanjian hutang-piutang maka keterangan yang diberikan oleh pelaku itu sudah jelas merupakan suatu keterangan palsu. Demikian pula pada contoh ketiga, suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris/PPAT itu bukan hanya mempunyai kegunaan untuk membuktikan bahwa pihak-pihak tertentu telah memberikan keterangan-keterangan tertentu dihadapan PPAT , melainkan juga bahwa mereka ini telah mengadakan suatu perikatan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang merumuskan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan kesepakatan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun belum terjadi transaksi pembayaran”. Akan tetapi akta jual beli tersebut

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2003 hlm. 65-66

juga membuktikan tentang besarnya nilai jual beli atau transaksi, sehingga akta Notaris/PPAT juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran dari nilai jual beli yang telah dikemukakan oleh para pihak, sehingga pada kasus contoh ketiga diatas pelakunya dikenai ancaman yang tertuang pada Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Pelanggaran terhadap Pasal 266 ayat (1) KUHP hanya dapat disangkakan kepada Notaris/PPAT manakala Notaris/PPAT mengetahui bahwa keterangan yang diminta para pihak untuk dimasukkan dalam akta tidak benar atau seolah olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya dan jika karenanya dapat menimbulkan kerugian, tetapi Notaris/PPAT tetap bersedia membuat akta tersebut, maka Notaris/PPAT dalam hal ini dapat dijerat telah melakukan kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP juncto Pasal 56 ayat (1) KUHP, dengan ancaman maksimal pidananya yang dapat dijatuhkan untuk perbuatan membantu kejahatan Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Sehubungan dengan hal tersebut penulis berpendapat seorang Notaris/PPAT tidak bisa diminta Pertanggungjawaban Pidana atas akta yang dibuatnya apabila Notaris/PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang terkait. Hal ini ditentukan dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang Notaris/PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 ini apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang Notaris /PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Disisi lain seorang Notaris /PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika :

- a. *Notaris/PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya, orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Namun Notaris/PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat sahnya perikatan tersebut dan tetap dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.*
- b. *Notaris /PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal dia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut¹⁵.*

Penulis berpendapat untuk menghindari dakwaan melakukan sesuatu tindak pidana Pasal 266 ayat (1) KUHP, sebaiknya sejak awal para penghadap mengutarakan dengan tegas niatnya untuk melakukan jual beli dengan terlebih dahulu Notaris/PPAT mengingatkan para penghadap bahwa:

Apabila ingin mencantumkan dalam akta harga yang lain dari pada harga yang sebenarnya penghadap jangan sekali-kali memberitahukan hal itu kepada Notaris/PPAT atau pegawai Kantor Notaris/PPAT bahwa harga yang sesungguhnya berbeda dengan harga yang ingin dicantumkan dalam akta.

Apabila penghadap sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya Notaris/PPAT menolak membuat akta bagi penghadap bersangkutan. Memberitahu penghadap bahwa apabila dikemudian hari ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar, ada kemungkinan yang bersangkutan tidak dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat (1) tersebut terdapat unsur menyuruh PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari para penghadap sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang

PPAT dengan sengaja dan disadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan pasal 55 (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT dikenakan pemberatan yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP.¹²

Implikasi Hukum Atas Penggunaan Dokumen Palsu Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Ppat

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual

¹² Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 263 dan Pasal 264.

beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah.

Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan pihak-pihak lain di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Menurut penulis, untuk menghindari itikad tidak baik dari salah satu pihak, yakni penjual, seharusnya sebelum dilakukan transaksi jual beli tanah yang akan dibuatkan akta oleh PPAT maupun PPAT Sementara, atau selain dilakukan pemeriksaan status tanah oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembeli harus memeriksa lebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah tersebut, kemudian melihat langsung ke lokasi tanah yang akan dibelinya, pembeli sebaiknya meminta informasi kepada pejabat setempat (kelurahan) baik mengenai riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, maupun siapa milik terakhirnya, dan pembeli harus mengenal si penjual. Dengan melakukan hal-hal tersebut, kemungkinan data yang sengaja dipalsukan oleh pihak penjual terungkap sebelum dibuatkan akta oleh PPAT maupun PPAT Sementara. Kasus dalam pembuatan akta jual beli tanah antara lain: Pertama, penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri, tanpa sepengetahuan istri, tanah dijual oleh suami kepada orang lain, melalui PPAT dengan cara pemalsuan tanda tangan istri dari pihak penjual, seakan-akan pihak istri memberikan persetujuan, dan baru diketahui oleh si istri pada saat pembeli tanah tersebut mengajukan permohonan sertifikat hak milik tanah. Kemudian si istri meminta pembatalan terhadap pemindahan hak atas tanah tersebut. PPAT baru tahu kalau pihak penjual memalsukan tandatangan persetujuan, ketika si istri mengajukan keberatan atas transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan oleh suaminya. Kedua, penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai yang ada dalam sertifikat. Penjual adalah salah satu ahli waris, dia menjual tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lain dengan cara memalsukan identitas dirinya agar sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat tanah yang akan dijual. Baik PPAT, PPAT Sementara, dan Kantor Pertanahan tidak mengetahui bahwa data yang disampaikan tersebut palsu, karena PPAT, PPAT Sementara, dan Kantor Pertanahan tidak melakukan penyelidikan akan kebenaran data tersebut. Pemalsuan identitas tersebut baru diketahui dengan adanya keberatan pihak ketiga, yakni ahli waris yang lain. Ketiga, nama penghadap tidak sama dengan nama pada sertifikatnya. Penghadap mempunyai itikad tidak baik, yaitu meminjam sertifikat milik temannya, yang kemudian tanah temannya dijual melalui PPAT. Keempat, sertifikat ganda.

Seseorang menjual tanahnya melalui PPAT, ketika PPAT mengecek status tanah ke Kantor Pertanahan, ternyata sertifikat tersebut ganda. Hal ini bisa terjadi, karena semula tanah negara yang dibebaskan atau tanah kosong yang tidak jelas statusnya, kemudian warga mendiami tanah tersebut. Karena warga merasa mempunyai hak, maka warga mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan yang hanya sebatas diminta keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas ketidak benaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang dipalsukan sehingga seakan-akan seperti asli. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat dikenakan sanksi pidana, yakni Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), apabila PPAT atau PPAT Sementara mengetahui bahwa para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), menentukan bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”. Dalam hal ini, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT atau PPAT Sementara dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, misalnya kejahatan yang diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang terbukti bersalah, tergantung putusan hakim berdasarkan bukti-bukti yang ada. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang terbukti bersalah, selain dikenakan sanksi pidana juga dapat dikenakan sanksi administratif, ada empat hukuman disiplin berupa sanksi administrasi. Sanksi administrasi tersebut dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya. Tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, tidak tertutup kemungkinan juga dikenakan kepada PPAT/PPAT Sementara. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerduta), bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut¹⁶”.

Dalam praktik, apabila akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara terdapat kasus tentang data palsu, PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau terlibat lebih jauh dalam kasus tersebut hanya bersedia memberikan kesaksiannya tentang akta yang dia buat sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh para pihak, karena PPAT dan PPAT Sementara menganggap bahwa dirinya bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, jadi PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau disalahkan dalam kasus tersebut. Tindakan PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan tersebut, dilakukannya demi menjaga nama baik dan pekerjaannya.¹³

Menurut penulis, apapun yang terjadi, seorang PPAT atau PPAT Sementara dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab, disiplin, kejujuran dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggung jawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT atau PPAT Sementara harus bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual

beli. Apabila PPAT atau PPAT Sementara tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT atau PPAT Sementara dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta. Pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang dalam pembuatan akta jual beli tanah tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Pembuatan akta jual beli tanah yang

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), Pasal 1365.

didasarkan pada itikad buruk yaitu data-data yang disampaikan kepada PPAT atau PPAT Sementara dipalsukan, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian dalam pembuatan akta jual beli tanah tetap ada sampai adanya putusan dari Hakim Pengadilan Negeri.

Jual beli tanah jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi akibat paksaan atau penipuan, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan. Apabila Hakim Pengadilan Negeri memutuskan bahwa adanya cacat hukum pada suatu akta akibat data-data yang disampaikan palsu, dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Syarat untuk melakukan pendaftaran tanah adalah adanya akta jual beli, akta jual beli dapat dibuat PPAT atau PPAT Sementara jika syarat materiil sudah terpenuhi. Apabila syarat materiil tidak dipenuhi atau data datanya dipalsukan oleh salah satu pihak, misalnya penjual tidak berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Maka, akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah, demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan. Yang berhak untuk membatalkan sertifikat tanah, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat disimpulkan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah adalah Membuat serta mengesahkan perbuatan hukum kedalam AKTA PPAT atas perbuatan hukum tentang : Peralihan dan Pembebanan hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun; dan Pemberian kuasa pembebanan Hak Atas Tanah maupun Hak Atas Satuan Rumah Susun.

Adapun Implikasi hukum atas penggunaan dokumen palsu dalam jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT sehingga Akta PPAT mengandung cacat hukum adalah : 1. Tanggung jawab secara administratif, 2. Tanggung jawab secara keperdataan, 3. Tanggung jawab secara pidana.

SARAN

Agar otensitas Akta PPAT tetap memiliki legitimasi maka PPAT dalam menjalankan tugasnya harus menghindari pelanggaran-pelanggaran yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 dan PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman, Muslan (2009), *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang, UMM Press.
- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia(2011)*, (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Bandung: Refika Aditama.
- Agustina, Rosa (2003), *Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta : Pasca Sarjana*.
- Ali, achmad (1996), *Menguak Tabir Hukum*, jakarta: Chandra Pratama.
- Ali, achmad (2010), *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Jakarta : Kencana.
- Ali, Chidir (1993), *Hukum Pajak Elementer*, Bandung:Eresco.
- Apeldoorn, L.J.Van (1996), *Pengantar Ilmu Hukum*, jakarta:Pradnya Paramita.
- Arianto, Thahjo (2010), Disertasi: *Problematika Terbitnya Sertipikat Ganda Hak atas Tanah*, Surabaya.
- Ashshofa, Burhan (1996), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Rineka Cipta.
- Djatismiko Hadiatmodjo, Boedi (2010), *Karakter Hukum Sertifikat Hak Tanah dan Hukum Tanah, Jakarta,:Buku Kompas*.
- Fachridin, Irfan (2010), *kedudukan Notaris dan akta-aktanya dalam sengketa tata usaha Negara, Semarang, Varia Peradilan 111*.
- Faiz, Pan Mohamad (2009), *Teori Keadilan John Rawls, dalam Jurnal Konstitusi*, Volue 6 Nomor 1.
- Fajar, Mukti (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: PT.Pustaka Pelajar.
- Hadjon, Philipus M (1997), *“tentang wewenang”*, Jakarta : Yridika, No. 5 & 6 Tahun XII.
- Hadjon, Philipus M.,R.Sri Soemantri Marto Soewignjo,dkk (2008), *Pengantar hukum Administrasi Negara(introduction to the Indonesian adminisistrative Law)*,Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Harsono, boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia, himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan*.
- HR, Ridwan (2006), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Ibrahim, Johnny (2005), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*,Surabaya, Bayu Media.
- Ilyas, Wirawan B dan Richard Burton (2001), *Hukum Pajak (Teori, Analisis dan Perkembangannya) Edisi 6*, Jakarta: Salemba 4.
- Kansil, C.S.T (2002), *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*

Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan
Terakreditasi Kemenristekdikti No 21/E/KPT/2018
Vol 17 No 2 Agustus 2019
Jakarta: Balai Pustaka.

- Kartasapoetra, G. (1989), *Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Bina Aksara.
- Kelsen, Hans (2011), *General Theory of law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Median, Bandung.
- Mardiasmo (2002), *Perpajakan* (Edisi Revisi) Yogyakarta: Penerbit Andi, 2002.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo (2003), Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Munawir, S (1992), *Perpajakan, Yogyakarta: Liberti*.
- Murad, Rusmadi (1991), *Penyelesaian sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni*, Jakarta.
- Nasution, S dan M. Thomas (2005), *Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi dan Makalah*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Notodisoerjo, R. Soegonodo (1993), *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Rajawali Press.
- Parlindungan, A.P (1998), *Pembahasan Atas Undang-undang Peraturan Jabatan PPAT (undang-undang Nomor 37 Tahun 1998)*, Bandung: C.V Mandar Maju.
- Perangin, Efendi (1994), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Tanah dari sudut Pandang Praktisi hukum, Ed.I Cet.4*, Jakarta: PT.raja Grafindo Persada.
- Prajitno, A.A Andi (2018), *Kewenangan Notaris, Surabaya, Perwira Media Nusantara*.
- Prajitno, A.A Andi (2018), *Kewenangan Notaris Akta Otentik Notaris, Surabaya, Perwira Media Nusantara*.
- Prajitno, A.A Andi (2017), *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT, Surabaya, Perwira Media Nusantara*.
- Prajitno, A.A Andi (2015), *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia, Surabaya, Perwira Media Nusantara*.
- Prodjodikoro, Wiryono (2003), *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Bandung : Refika Aditama.
- Rahardjo, Satjipto (1992), *Ilmu Hukum, Bandung : Sinar Baru*.
- Rifai, Ahmad (2010), *Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Rosdiana, Haula dan Rasin tarigan (2005), *Perpajakan (Teori dan Aplikasi)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.

Santoso, Urip (2017), *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Jakarta, Kencana.

Setiawan, Wawan (1997), *kedudukan dan keberadaan Notaris sebagai Pejabat Umum serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut sistem Hukum dibandingkan dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah, Jakarta.

Siahaan, Marihot P (2011), *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagai Pajak Daerah berdasarkan UU No.28 Tahun 2009. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah tentang BPHTB*, Jakarta : Sagung Seto.

Shidarta (2000), *Refleksi tentang Struktur ilmu hukum*, Bandung, Mandar Maju.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji (2007), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press.

Soemitro, Rochmat (1992), *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung : PT. Eresco.

Soemitro, Rochmat (1990), *Dasar-dasar Pajak dan Pajak Pendapatan*, Bandung : Eresco.

Soesilo, Pramudji (2007), *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jakarta : Kencana.

Sudarsono (2007), *Kamus Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta.

Sugandhi (1981), R, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dengan penjelasannya*, Surabaya : Usaha Nasional.

Sunggono, Bambang, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Suherman, E (1979), *Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni.

Syahrizal, Darda (2012), *Hukum Administrasi Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Syarif, Elsa (2014), *Pensertifikatan Tanah*, Jakarta, Gramedia.

Syaifurrachman (2011), *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju.

Tanya, Bernard L (2010), *Teori Hukum (Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi)*, Yogyakarta, Genta Publishing, 2010.

Tjahyono, Achmad dan Triyono Wahyudi (2004), *Perpajakan Indonesia*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada.

Tobing, GHS Lumban (1992), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.

Wisman, JJJ.M (1996), *Penelitian Ilmu Sosial, Jilid I Penuntun M.Hisyam*, Jakarta: Uji Press.

Poerwadarminta, WJS (1976), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang Perubahan atas UU No.21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara Perpajakan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, perubahan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Perubahan Atas PP Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, tentang Perubahan Atas PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.