

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MEMBUAT DUA AKTA JUAL BELI DENGAN OBJEK YANG SAMA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG NOMOR 379/PDT/2019/PT.BDG)

Nabila Ayu Larasati, FX Arsin Lukman, Aad Rusyad Nurdin

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan jabatannya memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai pertanahan salah satunya Akta Jual Beli. Selain bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, PPAT juga wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab. Penulis membahas permasalahan yang pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG, yaitu mengenai tanggung jawab hukum PPAT berdasarkan dua Akta Jual Beli yang dibuatnya meskipun akta kedua tidak terdaftar pada daftar registrasi kantornya namun timbulnya kerugian akibat adanya akta tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dengan mengumpulkan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan studi kepustakaan. Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik sebagai alat bukti sempurna. Segala akibat dari tidak sahnya AJB mengakibatkan perbuatan hukum lainnya tidak berlaku. Pada kasus ini telah terjadi kerugian yang dirasakan akibat AJB yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut bertentangan dengan apa yang dikatakan dalam sumpah jabatan seorang PPAT. Sehingga, PPAT dalam menjalankan juga harus memperhatikan kecermatan, kehati-hatian, dan wajib mengikuti prosedur dalam membuat akta autentik sehingga memiliki tanggung jawab terhadap profesi serta organ jabatannya salah satunya yaitu pegawai kantornya yang juga harus dituntut memiliki sifat yang jujur karena seorang PPAT selaku pemberi kerja juga bertanggung jawab atas bawahannya sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1367 KUHPerdara.

Kata Kunci: Tanggung Jawab, PPAT, Akta Jual Beli

1. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dan memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik, PPAT bertanggung jawab dalam memastikan bahwa akta yang dibuatnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku, PPAT juga wajib menjunjung tinggi hukum yang berlaku, memiliki perilaku profesional dan bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.²

Secara terpisah Notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang berbeda. PPAT sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional kedudukannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik 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. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁴

- 3.1 Jual beli;
- 3.1 Tukar menukar;
- 3.1 hibah;
- 3.1 pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 3.1 pembagian hak bersama;
- 3.1 pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 3.1 pemberian Hak Tanggungan;
- 3.1 pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

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 Akta Tanah, yaitu bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris, dan tidak terdapat ketentuan UUJN yang melarang Notaris

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 ayat (1), *jo. 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*, PerKaBan No. 37 Tahun 1998, Ps. 1 ayat (1).

² Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017, Ps. 3.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Ps. 1 angka 1.

⁴ Indonesia, PP No. 37 Tahun 1998, Ps 2.ayat (1).

merangkap jabatan sebagai PPAT selama jabatan PPAT tersebut tidak dilaksanakan di luar tempat kedudukan Notaris.⁵

Autentik atau tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat (notaris) saja. Namun, cara membuat akta autentik haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁶

Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan tugas jabatannya mengemban amanat yang berasal dari 2 (dua) sumber, yaitu:⁷

1. anggota masyarakat yang menjadi klien notaris, menghendaki agar notaris membuat akta autentik yang berkepentingan;
2. amanat berupa perintah dari undang - undang secara tidak langsung kepada notaris, agar untuk perbuatan hukum itu dituangkan dan dinyatakan dengan akta autentik, hal ini mengandung makna bahwa notaris terikat dan berkewajiban untuk mentaati peraturan yang mensyaratkan untuk sahnya sebagai akta autentik.

Sama halnya dengan PPAT, dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, sebagai pembuat alat bukti tertulis berupa akta-akta autentik memiliki peranan yang penting untuk masyarakat. Seorang PPAT dalam melaksanakan tugasnya, selain harus memiliki pengetahuan secara teoritis dalam hal peraturan perundang-undangan dan dalam teori yang berkaitan dengan akta yang akan dibuatnya, serta juga harus ditambah dengan tanggung jawab etika hukum yang tinggi berupa nilai-nilai, penghayatan terhadap keluhuran dan tugas jabatannya, termasuk dengan tanggung jawabnya dengan akta yang dibuatnya, kepada organ jabatannya termasuk mengenai kantor dan pegawainya sesuai dengan ketentuan undang-undang serta dengan integritas moral yang baik sesuai dengan Kode Etik Profesinya.

Kode etik profesi merupakan suatu tatanan etika yang telah disepakati oleh suatu kelompok masyarakat tertentu. Keberlakuan kode etik profesi semata-mata berdasarkan kesadaran moral anggota profesi tersebut dalam hal ini mengenai PPAT yaitu organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Apabila melanggar kode etik tersebut juga mendapatkan sanksi dari keanggotaan tersebut dapat berupa sanksi tertulis ataupun sanksi yang paling berat adalah dikeluarkan dari keanggotaan organisasi tersebut. Hal itu berbeda dengan peraturan perundang-undangan yang apabila tidak patuh terhadap undang-undang, maka bagi yang melanggarnya akan mendapatkan sanksi oleh negara.

Pada prakteknya masih ada PPAT dalam melaksanakan tugas dan jawabannya tidak memperhatikan kehati-hatian yang mengakibatkan timbulnya kerugian. Tetapi apabila suatu akta dibuat sengaja dengan identitas yang tidak sesuai serta objek yang bukan merupakan kewenangannya maka dapat dikatakan perbuatan pembuatan akta tersebut merupakan perbuatan melawan hukum,

⁵ *Ibid.*, Ps. 7 ayat (1).

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 142-143.

⁷ Rahmat Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, cet. 6, (Bandung: Putra A Bardin, 1999),

sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan, bahwa setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Jadi dapat disimpulkan bahwa kelalaian seseorang yang menimbulkan kerugian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta Notaris/PPAT bersifat autentik, dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut.⁸

Sehingga karena peranan Notaris dan PPAT sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, yaitu untuk kepastian hukum melalui akta autentik sebagai alat bukti tertulis yang sempurna. Oleh karena itu dalam melaksanakan tugas dan jabatannya haruslah seorang Notaris dan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan dan penandatanganan akta autentik. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) maupun Kode Etik Notaris serta Peraturan Jabatan PPAT dan Kode Etik PPAT beserta pelaksanaannya mengingat pekerjaan menjadi pejabat umum.

Hal ini dirasa penting mengingat bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang dalam melaksanakan jabatannya harus mengikuti kode etik dan profesi serta sebagai seorang pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya juga mengerti mengenai tanggung jawab dan peraturan-peraturan yang ada tentunya yang berkaitan dengan akta-akta yang akan dibuatnya.

Aspek pertanggung jawaban tersebut terdiri atas 3 aspek, yaitu aspek pertanggung jawaban perdata, aspek pertanggung jawaban administratif dan aspek pertanggung jawaban pidana. Pada tiap-tiap aspek pertanggung jawaban tersebut telah ditetapkan sanksi yang akan dikenakan bagi pihak yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ataupun berdasarkan kode etik profesinya.

Dengan adanya tanggung jawab tersebut, dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, Notaris dan PPAT harus menerapkan isi dalam sumpah jabatan Notaris pada Pasal 4 ayat (2) UUJN salah satunya 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.

Selain itu, seorang Notaris dan PPAT dalam jabatannya tidak hanya bertanggung jawab mengenai dirinya sendiri tetapi juga dalam seluruh aspek jabatannya seperti halnya mengenai sistem manajemen perkantornya, yaitu dalam hal hubungan hukum antara Notaris dan PPAT dengan karyawan kantornya. Pada Pasal 1367 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri,

⁸ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, cet.1, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm.7.

melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggunannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*). Sehingga apabila dalam melaksanakan jabatannya selain harus bersikap profesional, juga harus bertanggung jawab untuk jabatan dan pegawainya.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG

H. Wawan Rudi Irawan (selanjutnya disebut Penggugat I) pada 5 Januari 2019 telah membeli sebidang tanah hak milik SHM Nomor 304 dari Nurohidin selaku ahli waris dari H Mukhidin Rohman, tanah seluas 322 M2 yang terletak di Blok 2 Desa Cibereng Kecamatan Terisi Kabupaten Indramayu atas nama H Mukhidin Rohman. Bahwa Penggugat I membeli sebidang tanah tersebut dengan maksud untuk memberikan kepada anaknya yaitu Harry Setiadi Irawan (selanjutnya

disebut Penggugat III), sehingga jual beli tersebut atas nama Penggugat III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 5 Januari 2009 dihadapan PPATS Dr Welly Kuswaluyo.

Kemudian pada tanggal 8 Februari 2010, Penggugat I kembali membeli tanah hak milik SHM Nomor 304 dari Nurohidin seluas 476 M2 dengan bukti Kwitansi tanggal 8 Februari 2018 sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) serta penyerahan sertifikat induk asli SHM Nomor 304 atas nama H Mukhidin Rohman. Tujuan Penggugat membeli tanah kedua tersebut dengan maksud untuk memberikan kepada anaknya yaitu Nita Setiawati Irawan (selanjutnya disebut Penggugat II). Penggugat I meminta bantuan kepada saudaranya yang bekerja di Desa Ciberen sebagai Sekretaris Desa Cibereng yaitu Heri Suciptionada (selanjutnya disebut Tergugat III) untuk di buatkan Akte Jual Beli (AJB) dan pemindah nama kepemilikan sebidang tanah pekarangan yang diatas bangunan rumah permanen antara Nurohidin Bin H Mukhidin Rokhman dengan di atas namakan Penggugat II. Kemudian setelah Tergugat III menerima berkas-berkas persyaratan AJB dan sertifikat asli Nomor 304 yang diterima dari Penggugat I, kemudian mereka membuat surat pernyataan pemberian berkas antara Penggugat I dengan Tergugat III pada tanggal 14 Februari 2010.

Kemudian Tergugat III meminta bantuan kepada temannya yang bekerja di kantor Notaris/PPAT yang berada di Wilayah Indramayu yaitu Budi Sumarwan (selanjutnya disebut Tergugat II). Oleh Tergugat III diserahkan seluruh berkas-berkas untuk mengurus pembuatan AJB dan diberi biaya ke Tergugat II. Setelah berkas-berkas sudah diserahkan kepada Tergugat II, maka Tergugat III dan Tergugat II membuat surat pernyataan penyerahan berkas antara Tergugat III dan Tergugat II pada tanggal 20 Februari 2010 untuk kepentingan atas nama Penggugat II.

Pada sekitar bulan April 2011, Tergugat II menyerahkan AJB Nomor 1748 tanggal 15 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Doddy Saeful Islam (selanjutnya disebut Turut Tergugat I) Notaris di Wilayah Indramayu, atas nama Penggugat II, namun penyerahan AJB tersebut tidak dibarengi dengan penyerahan sertifikat asli SHM Nomor 304 atas nama H Mukhidin Rohman kepada Penggugat I melalui Tergugat III.

Penggugat I berulang kali meminta kepada tergugat II untuk segera mengembalikan SHM Nomor 304, namun ternyata oleh Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum dibuatkan kembali Akta Jual Beli antara H Mukhidin Rohman dengan Eka Wahana (selanjutnya disebut Tegugat I) yang merupakan istri dari Tergugat II, yaitu AJB Nomor 363 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Padahal berdasarkan Surat Kematian Nomor 474.2/151/II/DS.2007/2018 yang di keluarkan oleh Kepala Desa Cibereng Tanggal 20 Februari 2018, menerangkan bahwa telah meninggal dunia H Mukhidin Rohman pada tanggal 21 Oktober 2001 di rumah karenakan sakit struk. Setelah itu diketahui demikian ternyata Tergugat I juga telah memproses pendaftaran balik nama SHM Nomor 304 atas nama H Mukhidin Rohman yang dibalik nama ke atas nama Tergugat I, berdasarkan AJB Nomor 363 yang dibuat diadapan Turut Tergugat I Notaris selaku PPAT.

Kemudian Tergugat II menyesali atas perbuatannya yang telah melakukan dengan sengaja sehingga SHM Nomor 304 atas H Mukhidin Rohman yang dibalik nama ke atas nama Tergugat I dan sedang dalam jaminan di PT Bank Mega Tbk

(Turut Tergugat III) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2465 yang terbit tanggal 29 November 2012 jo. Perjanjian Kredit Nomor 032/PK-SME/JTR/12 tanggal 27 Maret 2012, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Notaris Iin Rohini, S.H. (selanjutnya disebut Turut Tergugat II) selaku Notaris/PPAT di Indramayu. Maka berdasarkan pengakuannya dibuatlah surat pernyataan dari Tergugat II pada tanggal 29 Oktober 2016.

Namun rupanya AJB Nomor 363 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I antara H Mukhidin R dengan Tergugat I berdasarkan surat keterangan Nomor 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018 tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris PPAT Turut Tergugat I.

Berdasarkan Putusan Nomor 379/PDT/G/2019/PT.Bandung dinyatakan bahwa AJB Nomor 4/2009 Tanggal 5 Januari 2009 antara Nurohidin Bin Mukhidin Rohman dengan Penggugat III di hadapan PPAT Dr. Welly Kuswaluyo; menyatakan sah surat pernyataan tanggal 20 Februari 2011 antara Tergugat III dengan Tergugat II tentang penyerahan berkas; menyatakan sah surat pernyataan Tergugat II tanggal 29 Oktober 2016 tentang kesalahan dengan sengaja balik nama sertifikat ke Tergugat I; menyatakan sah AJB Nomor 1748/2010 Tanggal 15 Desember 2010 antara Nurohidin Bin Mukhidin Rohman dengan Penggugat II di hadapan PPAT Turut Tergugat I Notaris/PPAT Doddy Saeful Islam; menyatakan sah kwitansi jual beli tanggal 8 Februari 2010 antara Pengugat I dengan Nurohidin yang merupakan ahli waris dari H Mukhidin Rohman; menyatakan sah Surat Kematian no.474.2/151/II/DS.2007/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cibereng Tanggal 20 Februari 2018; menyatakan Para Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa Cibereng Kecamatan Terisi Kabupaten Indramayu, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 304/Desa Cibereng atas nama Tergugat I; menyatakan para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; menyatakan sah surat pernyataan tanggal 20 Februari 2011 antara Tergugat

III dengan Tergugat II; menyatakan sah surat keterangan nomor: 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018; menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 304/Desa Cibereng atas nama Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga; menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli (AJB) nomor 363/2012 tanggal 28 Februari 2012 antara H Mukhidin Rokhman dengan Tergugat I (Eka Wahana) dihadapan Turut Tergugat I (PPAT Doddy Saeful Islam,SH); memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

2.2 Analisis Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama Meskipun Akta Kedua Tidak Terdaftar Dalam Daftar Registrasi Kantor Notaris/PPAT

PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memang memiliki tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang

dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta autentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang.⁹

Dalam menjalankan jabatannya, seorang PPAT harus menjalankannya sesuai dengan salah satu alinea sumpah jabatannya yang tertera pada Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”. Sehingga dalam jabatannya PPAT harus menerapkan seluruh sumpahnya tersebut. Tetapi meskipun PPAT menerapkannya, pada praktiknya masih ada PPAT yang tidak melaksanakannya dengan baik dan benar. Sehingga PPAT memungkinkan diharuskan memenuhi tanggung jawabnya tersebut.

Tanggung jawab administratif merupakan tanggung jawab berdasarkan pengawasan dan pematuhan. Pada Pasal 7 Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik PPAT, menyatakan bahwa pengawasan atas pelaksanaan dilakukan dengan cara:

- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT;
- b. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Kode Etik PPAT, Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.

Kemudian yang dimaksud dengan Majelis Kehormatan Pusat adalah Majelis Kehormatan pada tingkat nasional dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan, demikian pula untuk memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat banding dan terakhir serta bersifat final. Sedangkan yang dimaksud dengan Majelis Kehormatan Daerah adalah Majelis Kehormatan pada tingkat Daerah dari perkumpulan IPPAT yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan, demikian pula untuk memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT pada tingkat pertama.

Sanksi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tanggungan (tindakan, hukuman, dan sebagainya) untuk memaksa orang menepati perjanjian atau menaati ketentuan. Sanksi merupakan alat pemaksa, selain hukum, juga untuk menaati ketetapan yang ditentukan dalam peraturan atau perjanjian.¹⁰

⁹ Abdul Ghofar Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta, UII Press, 2009), hlm. 16.

¹⁰ N.E. Algra, *et.al.*, *Kamus Istilah Hukum Fockerma Andrae, Belanda-Indonesia*, (Jakarta: Binacipta, 1983), hlm.496.

Pada Kode Etik IPPAT Pasal 6 mengatur mengenai sanksi-sanksi PPAT yaitu:

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:
 - a. teguran;
 - b. peringatan;
 - c. schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
 - d. onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
 - e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.
2. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut.
3. Penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan berakibat pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian oleh Pembina PPAT.

PPAT yang melakukan pelanggaran berat sanksinya adalah diberhentikan dengan tidak hormat, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf b PJPPAT. Namun, sanksi bagi PPAT yang melakukan pelanggaran ringan sanksinya adalah diberhentikan sementara sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf c PJPPAT.

Melakukan pelanggaran berat seperti yang dijelaskan pada Pasal 10 ayat (3) tersebut berdasarkan Penjelasan Pasal 10 ayat (3) PJPPAT tersebut yang dimaksud dengan pelanggaran berat antara lain:

1. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
4. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
6. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
8. membuat akta mengenai hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyeknya masih sengketa;
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Kesebelas jenis pelanggaran berat di atas bersifat kumulatif dan alternatif hal ini disebabkan kata penghubung pada Penjelasan Pasal 10 ayat (3) PJPPAT

menggunakan kata "dan/atau". Kumulatif artinya bahwa PPAT tersebut melakukan kesebelas jenis pelanggaran berat tersebut, sedangkan alternative artinya bahwa PPAT cukup melakukan salah satu dari kesebelas jenis pelanggaran berat, yang berakibat dijatuhkan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.¹¹

Sedangkan pada penjelasan Pasal 10 ayat (4) PJPPAT yg dimaksud pelanggaran ringan antara lain:

Yang dimaksud dengan pelanggaran ringan antara lain:

1. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
3. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya; dan/atau
4. merangkap jabatan.

Selain itu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur juga mengenai sanksi untuk PPAT yaitu terdapat pada Pasal 62, yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Mengenai pertanggungjawaban hukum, bukan saja dapat diterapkan pada warga negara atau subjek hukum lainnya, namun negara pun dapat diberikan pertanggungjawaban. Karakteristik penting adanya tanggung jawab negara tergantung kepada faktor-faktor, yaitu:¹²

1. Adanya suatu kewajiban hukum internasional yang berlaku antar dua negara;
2. Adanya suatu perbuatan/kelalaian yang melanggar kewajiban hukum internasional tersebut yang melahirkan tanggung jawab negara; dan
3. Adanya kerusakan/kerugian sebagai akibat adanya tindakan yang melanggar hukum atau kelalaian.

Abdulkadir Muhammad mengungkapkan mengenai teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yang dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:¹³

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).

¹¹ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 204.

¹² Huala Adolf, *Aspek-aspek Negara dalam Hukum Internasional*, (Jakarta: Rajawali, 1991), hlm 174-175.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Ketika penghadap datang ke Notaris/PPAT agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam akta autentik sesuai dengan kewenangan Notaris/PPAT, dan kemudian Notaris/Akta membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris/PPAT dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris/PPAT harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut. Dengan hubungan hukum seperti itu, maka perlu ditentukan kedudukan hubungan hukum yang merupakan awal dari tanggungjawab Notaris/PPAT.¹⁴

Berkaitan dengan kesalahan dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atautkah perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*). Pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati disebut wanprestasi. Sedangkan pelanggaran terhadap suatu ketentuan UU dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain disebut perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*.¹⁵

Perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hal tersebut juga harus memperhatikan mengenai unsur kesengajaan atau tidak. Apabila tidak ditemukan unsur kesengajaan hal tersebut berarti dalam melaksanakan jabatannya seorang PPAT melaksanakannya dengan ketidakcermatan atau tidak memperhatikan kehati-hatian.

Mengenai sanksinya, sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum. Sanksinya berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima oleh PPAT atas tuntutan para penghadap jika akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.

Sanksi akta Notaris/PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta menjadi batal demi hukum merupakan sanksi eksternal, yaitu sanksi terhadap Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak melakukan serangkaian tindakan yang wajib dilakukan terhadap (atau untuk kepentingan) para pihak yang menghadap Notaris/PPAT dan pihak lainnya yang mengakibatkan kepentingan para pihak tidak terlindungi.¹⁶

Akta Notaris dan PPAT yang merupakan akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun apabila melanggar ketentuan tertentu akta tersebut menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah

¹⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet.2, (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), hlm. 100.

¹⁵ Rosa Agustina, *et.al.*, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Edisi ke-1, (Bali: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 4.

¹⁶ Adjie, *Sanksi Perdata*, hlm. 99.

tangan. Suatu akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Sesuatu yang tidak pernah dibuat dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Dengan demikian seharusnya akta Notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada para pihak yang tersebut dalam akta.¹⁷

Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris/PPAT tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan melainkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris/PPAT dengan para penghadap.

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta Notaris dan PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; atau
2. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan; atau
3. Cacat dalam bentuknya.

Namun akta tersebut dapat mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan apabila para pihak telah menandatangani.

Mengenai tanggung jawab pidana berkaitan erat dengan dengan unsur kesalahan. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 6 ayat (2) menyebutkan yaitu, tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana kecuali pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang mendapat keyakinan, bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya.

Sanksi pidana terhadap Notaris/PPAT harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan Notaris/PPAT, artinya dalam pembuatan atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada aturan hukum yang berlaku, dalam hal ini UUJN dan PJPPAT. Jika semua tatacara pembuatan akta sudah ditempuh suatu hal yang tidak mungkin secara sengaja Notaris/PPAT melakukan suatu tindak pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Suatu tindakan ‘bunuh diri’ jika seorang Notaris/PPAT secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana. Pengertian sengaja (*dolus*) yang dilakukan Notaris/PPAT merupakan suatu tindakan yang disadari atau direncanakan dan diinsyafi segala akibat hukumnya, dalam hal Notaris/PPAT sebagai sumber untuk melakukan kesengajaan bersama-sama dengan para penghadap. Sanksi pidana Notaris/PPAT tunduk terhadap ketentuan pidana umum yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).¹⁸

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum:¹⁹

1. Membuat surat palsu/yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP).
2. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP)

¹⁷ *Ibid.*, hlm.91.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 119.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 76.

3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP).
4. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).
5. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

PPAT juga dimungkinkan dapat dikenakan pasal penggelapan dan penipuan jika terbukti memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP.

Penjatuhan hukuman pidana terhadap Notaris/PPAT tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum jika ada putusan pengadilan pidana dengan amar putusan membatalkan akta Notaris dengan alasan Notaris terbukti melakukan suatu tindak pidana pemalsuan. Dengan demikian yang harus dilakukan oleh mereka yang akan atau berkeinginan untuk menempatkan Notaris/PPAT sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris/PPAT yang bersangkutan, maka tindakan hukum yang harus dilakukan adalah membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan perdata.²⁰

Dengan demikian sanksi administratif dan sanksi perdata dengan sasaran yaitu perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan, dan sanksi pidana dengan sasaran, yaitu pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Sanksi administratif dan sanksi perdata bersifat Reparatoir atau Korektif, artinya untuk memperbaiki suatu keadaan agar tidak dilakukan lagi oleh yang bersangkutan ataupun oleh Notaris/PPAT yang lain. Sifat lainnya yaitu Regresif berarti segala sesuatunya dikembalikan kepada suatu keadaan ketika sebelum terjadinya pelanggaran. Dalam aturan hukum tertentu, di samping dijatuhi sanksi administratif, juga dapat dijatuhi sanksi pidana (secara kumulatif) yang bersifat Condemnatoir (punitif) atau menghukum. Jika terjadi hal seperti itu maka terhadap Notaris/PPAT tunduk kepada tindak pidana umum.²¹

Mengenai prosedurnya, prosedur penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara langsung oleh instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi tersebut, dan sanksi perdata berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap yang amar putusannya menghukum Notaris/PPAT untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada penggugat, dan prosedur sanksi pidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang amar putusannya menghukum Notaris/PPAT untuk menjalani pidana tertentu. Penjatuhan sanksi administratif dan sanksi perdata ditujukan sebagai koreksi atau reparatif dan regresif atas perbuatan Notaris/PPAT.²²

Notaris/PPAT dapat dijatuhi sanksi perdata dengan cara menggugat Notaris/PPAT yang bersangkutan ke pengadilan. Sanksi administrasi dijatuhkan terhadap Notaris/PPAT karena terjadi pelanggaran terhadap segala kewajiban dan pelaksanaan tugas jabatan Notaris/PPAT yang dikategorikan sebagai suatu pelanggaran yang dapat ijatuhi sanksi administrasi dan sanksi kode etik.²³

²⁰ *Ibid.*, hlm. 123.

²¹ *Ibid.*, hlm 123-124.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*, hlm. 125.

Sanksi pidana merupakan *ultimum remedium*, yaitu obat terakhir, apabila sanksi atau upaya-upaya pada cabang hukum lainnya tidak mempan atau dianggap tidak mempa, oleh karena itu penggunaannya harus dibatasi. Apabila masih ada jalan lain, janganlah menggunakan hukum pidana.²⁴

Adapun yang menjadi pokok dari penulisan oleh penulis dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG adalah mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Doddy Saeful Islam (Turut Tergugat I) dan tanggung jawab pegawai kantor PPAT yaitu Budi Sumarwan (Tergugat II). Dalam putusannya Majelis Hakim memutuskan, bahwa pegawai kantor PPAT disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Yaitu membuat kembali AJB PPAT antara H Mukhidin Rohman (Almarhum) dengan Eka Wahana (Tegugat I) yang merupakan istri dari Tergugat II yaitu Akta Jual Beli Nomor 363 tanggal 28 Februari 2012 dengan objek yang sama yaitu SHM Nomor 304 atas H Mukhidin Rohman yang berdasarkan akta tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat I meskipun PPAT tersebut berdasarkan surat keterangan Nomor 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018 tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris PPAT, berdasarkan putusan dari Majelis Hakim menyebutkan bahwa akta tersebut tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan akta batal demi hukum. Akibat pembatalan pada akta tersebut membuat kekuatan pembuktian akta menjadi di bawah tangan karena secara formil dan materiil tidak lagi terjamin kebenarannya.

Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum, sedangkan apabila perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya dengan putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Sehingga dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG ini merupakan suatu alat bukti baru yang dapat membatalkannya AJB tersebut.

Dengan adanya AJB Nomor 363 tersebut, para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Sehingga sudah dipastikan merekalah yang bertanggung jawab atas perbuatannya tersebut. Namun hal lain yang menjadi permasalahan hukum dari penulis adalah apakah PPAT Doddy Saeful Islam (Turut Tergugat I) ikut bertanggung jawab atas perbuatan pegawai kantornya yaitu Budi Sumarwan (Tergugat II).

Perihal menyangkut pihak ketiga dalam kasus ini bagaimana dapat dibalik nama tetapi akta tersebut tidak terdaftar dalam daftar registrasi administrasi kantor Notaris/PPAT tersebut berdasarkan wawancara penulis dengan Ketua IPPAT Jakarta Barat, Bapak Kiki Hertanto, S.H hal tersebut dikarenakan Badan Pertanahan Nasional hanya mencatatkan saja, karena syaratnya sah suatu perjanjian jual beli

²⁴Sudarto, *Hukum Pidana*, (Semarang: Badan Penyediaan Bahan-Bahan Kuliah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1987), hlm. 13.

pada saat sudah beralih terjadi pada saat ditandatangani jual belinya. Sehingga adanya kemungkinan terjadinya hal tersebut.

Karena AJB tersebut tidak sah dan tidak terdaftar pula dalam register administrasi kantor Notaris PPAT, maka jaminan Perjanjian Kredit dan eksekusi Hak Tanggungan tersebut menjadi tanggung jawab para tergugat. Karena bank sebelum melakukan perjanjian kredit 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. Meskipun pada kenyataannya objek perjanjian kredit tersebut berdasarkan perbuatan melawan hukum karena tindakan pemalsuan identitas yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Pegawai Kantor Notaris/PPAT) sehingga dengan dibuatnya AJB yang dibuat oleh PPAT maka dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut ganti rugi.

Tindakan yang dilakukan oleh pegawai PPAT merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pegawai kantor PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian dan harus mengganti kerugian yang ditimbulkannya. Hal tersebut menurut penulis ialah tepat. Hal yang membuatnya menarik adalah berdasarkan putusan perdata tersebut yang bertanggung jawab hanyalah pegawai kantor Notaris/PPAT serta tergugat lainnya. Namun putusan itu tidaklah penulis katakan salah, karena perkara perdata tidak dapat melampaui apa yang digugat oleh penggugat. Sehingga apabila dalam petitum penggugat tidak meminta pertanggungjawaban dari PPAT yang membuat AJB, maka hal tersebut tidaklah salah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan *ultra petita* yang diatur dalam Pasal 178 ayat (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 189 ayat (3) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG) yang merupakan asas bahwa hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara/atas petitum yang tidak dituntut (*yudex non ultra petita*) atau memutus perkara melebihi dari yang dituntut (*yudex non ultra petita partium*). Meskipun dalam putusan MA-RI Nomor 425 K/Sip/1975 tanggal 15 Juli 1975 yang menyatakan mengabulkan lebih dari petitum diizinkan, asal saja sesuai dengan posita.

Tetapi jika dilihat mengenai ketentuan apakah sebenarnya PPAT bertanggung jawab sama seperti pegawai kantornya, harus melihat apakah perbuatan yang dilakukan PPAT merupakan perbuatan melawan hukum atau bukan. Perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Adapun unsur-unsur yang harus ada dalam perbuatan melawan hukum menurut Munir Fuady adalah:²⁵

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.

²⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, cet.4, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 10.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Untuk adanya suatu perbuatan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum.

Hal tersebut juga harus memperhatikan mengenai unsur kesengajaan atau tidak. Namun, dengan adanya surat keterangan Nomor 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018 menyatakan bahwa akta tersebut tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris PPAT. Apabila tidak ditemukan unsur kesengajaan hal tersebut berarti dalam melaksanakan jabatannya seorang PPAT melaksanakannya dengan ketidakcermatan atau tidak memperhatikan kehati-hatian saja karena hal tersebut dapat terjadi tanpa sepengetahuan seorang PPAT. Selain itu pada kasus ini pegawai kantor Notaris/PPAT juga secara jelas menyatakan bahwa ia mengakui perbuatannya tersebut.

PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memang memiliki tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta autentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang.²⁶

Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris/PPAT tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan melainkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris/PPAT dengan para penghadap.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ketua Organisasi IPPAT Jakarta Barat, Bapak Kiki Hertanto, S.H, apa yang dilakukan pegawai kantor tersebut terdapat tindak pidana pemalsuan, yaitu berdasarkan surat keterangan Nomor 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018 tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris PPAT, seharusnya PPAT tersebut melaporkan tindakan pegawai kantornya karena adanya akta yang ternyata tidak dibuatnya sebagai bentuk tindak lanjut seorang PPAT sebagai bentuk tanggung jawab profesinya. Meskipun pada putusan tersebut adalah putusan perdata dan tidak menyebutkan mengenai tindak pidana namun sebagai salah satu bentuk tanggung jawab PPAT sebaiknya melaporkannya.

PPAT setiap bulannya ada kewajiban untuk melaporkan akta-akta yang telah dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 45 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. Selain itu sebagai seorang penjual dan pembeli harusnya menghadiri pada saat penandatanganan dan pembacaan akta tersebut. Apabila menggunakan surat kuasa, maka seorang PPAT sebaiknya memberikan tanda terima kepada penjual dan pembeli bahwa berkas-

²⁶Anshori, *Lembaga Kenotariatan*, hlm. 16.

berkas sudah diterima. Selain itu mengenai sertifikat asli tanah menurut pendapat Bapak Kiki Hertanto, S.H, sebagai seorang PPAT sebenarnya tidak perlu memegang sertifikat asli pada saat pembuatan AJB, melainkan PPAT hanya perlu melihat dan mengecek keaslian sertifikat tersebut dengan dokumen-dokumen lainnya saja setelahnya memberikan tanda terima sebagai bukti bahwa telah melihat dan memeriksa sertifikat tersebut.

Kewajiban seorang PPAT salah satunya mengikuti prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Yaitu pada saat waktu penandatanganan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli atau orang yang ditunjuk menjadi kuasa dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pada waktu penandatungannya dan pembacaan akta akta tersebut tidak hanya PPAT dan para pihak saja, namun juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Namun apabila kita melihat Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*). Apakah hal tersebut juga berlaku dengan kasus ini ataukah tidak.

Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara tersebut menyatakan bahwa majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.

Mengenai tanggung jawab, penerapan Pasal 1367 KUHPerdara dalam kasus ini menjadi permasalahan hukum yang menarik dibahas terkait dengan pertanggungjawaban PPAT sebagai atasan dari pegawai kantor Notaris/PPAT. Apakah PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban juga sebenarnya ataukah tidak. Karena meskipun PPAT disini dianggap sebagai atasan atau pemberi kerja dan pegawai kantor sebagai bawahan atau pekerja, namun pegawai kantor Notaris/PPAT sebagai suatu subjek yang melakukan perbuatan melawan hukum seperti pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG bukan merupakan bagian dari tugasnya, yang dilakukan pegawai kantor tersebut diluar dari pekerjaannya.

Pada dasarnya apabila merujuk Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang yang memimpin bertanggung jawab atas tindakan bawahannya sesuai dengan pekerjaan yang diperintahkan kepadanya. PPAT berkewajiban untuk mengawasi segala tindakan pegawai kantornya sehubungan dengan tugas yang telah diberikan. Namun, apabila pegawai kantor tersebut ternyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan kesengajaan atau bahkan melebihi kewenangan dari tugas yang diberikan kepadanya, maka kerugian yang ditimbulkan dirasa bukan menjadi tanggung jawab seorang Notaris/PPAT. Tetapi PPAT tetap bertanggung jawab atas profesinya, karena tidak cermatnya seorang PPAT sehingga adanya AJB yang dibuat dengan objek yang sama tersebut.

Menurut penulis dalam kasus ini PPAT telah menjalankan kewenangannya dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum pembuat akta sesuai dengan

undang-undang. Karena PPAT hanya bertanggung jawab mencari kebenaran formil yaitu kebenaran yang hanya didasarkan pada formalitas-formalitas hukum dari sebuah dokumen, keterangan atau identitas yang diberikan kepadanya dari penghadap dan karenanya untuk mengecek keterangan materiil dari dokumen dan identitas yang diberikan oleh penghadap kepada PPAT tersebut bukan menjadi tanggung jawab PPAT. Namun, didalam kasus ini telah terjadi kerugian yang dirasakan akibat AJB Nomor 363 tersebut. Dengan adanya akta tersebut menjadikan adanya kerugian bagi kliennya sehingga yang dilakukan oleh PPAT merupakan adanya ketidak cermatan dan kehati-hatian dalam mengelola kantor dan akta yang ada.

Jika dilihat berdasarkan waktunya, AJB Nomor 1748 tanggal 15 Desember 2010 yang sesuai dengan surat kuasa yang dibuat oleh PPAT dibuat pada tanggal 15 Desember 2010 dengan Sertifikat SHM 304. Sedangkan AJB kedua yaitu AJB Nomor 363 dengan objeknya yaitu Sertifikat SHM 304 yang sama dibuat pada tanggal 28 Februari 2012. Apabila dilihat berdasarkan waktunya memang ada jarak diantara pembuatannya, namun hal tersebut juga membuktikan tidak cermat dan hati-hatinya seorang PPAT tersebut, meskipun berdasarkan surat keterangan Nomor 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018 menyatakan bahwa akta tersebut tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris PPAT.

Salah satu alinea di dalam sumpah jabatannya yang tertera pada Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yaitu “Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”. Sehingga PPAT dalam melaksanakan jabatannya tersebut tidak cermat, karena bagaimana bisa seorang pegawai kantornya dapat memiliki AJB yang berdasarkan akta tersebut dibuat dihadapan PPAT dengan objek yang sama serta berhasil dibalik nama dan sedang dalam jaminan di Bank.

Sehingga PPAT dapat saja bertanggungjawab atas profesinya meskipun berdasarkan surat keterangan akta tersebut tidak terdaftar namun dengan adanya AJB tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Dengan demikian apabila suatu akta tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau dengan kata lain mengandung cacat hukum yang mengakibatkan aktanya mengalami kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sehingga terhadap kesalahan dari PPAT dapat saja dimintakan pertanggungjawaban baik secara kode etik maupun secara hukum.

Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan PPAT menyatakan bahwa setiap PPAT diwajibkan untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Selain itu dalam Pasal 3 huruf p PPAT juga diwajibkan melakukan

perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan yaitu:

1. Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
2. Isi Sumpah Jabatan;
3. Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT
4. ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Sehingga atas perbuatannya dalam tidak hati-hati dan tidak cermat dalam pembuat akta PPAT dapat dikenai sanksi dari keanggotaan IPPAT karena tidak sesuai dengan Kode Etik PPAT.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Simpulan dari permasalahan dalam penulisan ini yaitu tanggung jawab hukum PPAT yang membuat dua Akta Jual Beli dengan objek yang sama berdasarkan kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG, yaitu dengan dibuatnya AJB Nomor 363 oleh PPAT meskipun berdasarkan surat keterangan Nomor 38/NOT-PPAT.IM/IX/2018 tanggal 20 September 2018 tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris PPAT, para tergugat termasuk pegawai kantor Notaris/PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan unsur pada Pasal 1365 KUHPerduta. Pada dasarnya apabila merujuk Pasal 1367 ayat (1) KUHPerduta, seseorang yang memimpin bertanggung jawab atas tindakan bawahannya sesuai dengan pekerjaan yang diperintahkan kepadanya. PPAT berkewajiban untuk mengawasi segala tindakan pegawai kantornya sehubungan dengan tugas yang telah diberikan. Namun, apabila pegawai kantor tersebut ternyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan kesengajaan atau bahkan melebihi kewenangan dan tugas yang diberikan kepadanya, maka kerugian yang ditimbulkan dirasa bukan menjadi tanggung jawab seorang Notaris/PPAT. Tetapi tetap PPAT bertanggung jawab dalam jabatannya seharusnya PPAT melaporkan hal tersebut sebagai bentuk tanggungjawabnya kepada profesinya. Sehingga PPAT dapat saja bertanggungjawab sesuai dengan ketentuan pada Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dan juga pada Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Dengan demikian terhadap kesalahan dari PPAT dapat saja dimintakan pertanggungjawaban baik secara kode etik karena bertentangan dengan ketentuan tidak menjalankan dan Pasal 3 huruf f Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan PPAT menyatakan bahwa setiap PPAT diwajibkan untuk bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat dikenai sanksi dari IPPAT.

3.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, PPAT harus menjalankan jabatannya sesuai dengan apa yang diucapkan dalam sumpah jabatannya yaitu dengan jujur, tertib, cermat, dan penuh kesadaran dan penuh dengan tanggung jawab serta melaksanakan seluruh kewajiban dan kewenangannya serta menjauhi larangannya berdasarkan Undang-Undang dan ketentuan yang berlaku. PPAT harus memperhatikan kecermatan dan kehati-hatian dalam membuat akta autentik agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan, terutama harus mengikuti prosedur pembuatan akta dengan baik dan benar. Selain menjalankan jabatannya, PPAT selaku pemberi kerja kepada Pegawai Kantor Notaris/PPAT haruslah lebih cermat dalam memilih pegawainya. PPAT tidak hanya diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya saja, tetapi perlu juga untuk memberikan penyuluhan dan membimbing pegawai kantornya. Seperti halnya dalam suatu perusahaan, seorang pemberi kerja bertanggung jawab atas bawahannya, sesuai dengan Pasal 1367 KUHPdata yang menyatakan, bahwa seorang majikan bertanggung jawab atas perbuatan anak buahnya. Sehingga pentingnya Notaris/PPAT dalam memilih pegawai kantornya yang tidak hanya mampu melakukan tugas pokok seperti mengoperasikan komputer saja, namun juga harus dituntut untuk memiliki pengetahuan mengenai perundang-undangan dan kode etik terkait Notaris/PPAT serta memiliki sifat jujur dan menjaga kerahasiaan dalam kantor Notaris/PPAT. Selain itu saran untuk PPAT, lebih baik dalam melakukan pembuatan akta yang berkaitan dengan pendaftaran tanah apabila pemilik sertifikat akan datang untuk membuat suatu akta apabila mereka menyerahkan sertifikat, sebaiknya memberikan tanda terima bahwa sertifikat asli telah diperlihatkan atau dipersika oleh Notaris/PPAT untuk menghindari hal-hal yang tidak terduga karena dalam pembuatan akta terutama akta yang mengenai pendaftaran tanah melewati proses yang panjang, maka penting adanya tanda terima dengan ditandatangani oleh pemilik sertifikat sehingga hal-hal seperti pada kasus ini terhindari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*

_____. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Ketenagakerjaan*, UU No. 13 Tahun 2003, LN No. 39 Tahun 2003, TLN No. 4279.

_____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU. No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti. cet. 37. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2013.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

_____. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan pembuat Akta Tanah*, PM No. 4 Tahun 1999.

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*, Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*, Perkaban No. 23 Tahun 2009.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, KepMen No. 112/KEP-4.1/IV/2017.

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat*

Publik. cet.2. Bandung: PT Refika Aditama, 2009.

Adolf, Huala. *Aspek-aspek Negara dalam Hukum Internasional*. Jakarta: Rajawali, 1991.

- Agustina, Rosa, *et.al. Hukum Perikatan (Law of Obligatins)*. Edisi ke-1. Bali: Pustaka Larasan, 2012.
- Algra, N.E *et.al.*. *Kamus Istilah Hukum Fockerma Andrae, Belanda-Indonesia*. Jakarta: Binacipta, 1983.
- Anshori, Abdul Ghofar. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta, UII Press, 2009.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*. cet.4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- HS, Salim. *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. ed. 8. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Setiawan, Rahmat *Pokok -pokok Hukum Perikatan*. cet. 6. Bandung: Putra A Bardin, 1999.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. cet.1. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Sudarto, *Hukum Pidana*. Semarang: Badan Penyediaan Bahan-Bahan Kuliah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1987.