

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG MENGANDUNG
KEPALSUAN INTELEKTUAL DAN MATERIIL
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
1143/K/PID/2019)**

Andri Setiawan

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktiknya menjalankan jabatan berbagai bentuk kepalsuan yang mungkin melekat pada suatu akta autentik yaitu kepalsuan intelektual dan kepalsuan materiil. Permasalahan tersebut biasanya terjadi karena kurangnya kehati-hatian dalam proses pembuatan akta. Penelitian ini menganalisis tanggung jawab PPAT dalam kasus di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143 K/Pid/2019 dan mengidentifikasi peran PPAT dalam mencegah terjadinya kembali kasus pemalsuan seperti di Putusan tersebut. Metode penelitian ini yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian dalam hal para penghadap tidak dapat memenuhi persyaratan baik formil maupun materiil dalam pembuatan akta, maka PPAT berhak menolak membuat akta. PPAT juga harus lebih mencermati khususnya mengenai subjek, objek dan tata cara pembuatan akta PPAT demi meminimalisir atau bahkan meniadakan kemungkinan terjadinya pelanggaran oleh PPAT, serta memberikan *legal advice* kepada penghadap berkaitan dengan akibat hukum apabila persyaratan pembuatan akta autentik tidak terpenuhi, memasukkan keterangan yang tidak sesuai dengan sebenarnya dan mengacuhkan ketentuan pembuatan akta menurut peraturan yang berlaku, sehingga menghasilkan akta yang sesuai aturan hukum yang berlaku atau serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. PPAT yang bersangkutan seharusnya seharusnya dikenai sanksi administratif diberhentikan sementara paling lama 1 (satu) tahun, dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Sepanjang tindakan PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan maka terhadap PPAT bersangkutan dapat dikenai sanksi pidana sesuai peraturan yang berlaku.

Kata kunci: akta jual beli, tanggung jawab PPAT, kepalsuan intelektual dan materiil

1. PENDAHULUAN

Akta autentik adalah salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, hal ini disebabkan karena akta autentik isi serta bentuknya dibuat sesuai dengan kenyataan apa adanya sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Undang-undang mengatakan bahwa, pembuktian dengan menggunakan alat bukti tulisan atau akta autentik merupakan alat bukti yang diakui dan beberapa perbuatan dianggap sangat penting sehingga mengharuskan adanya pembuatan akta.¹ Akta autentik bersifat mengikat dan memaksa, artinya hakim harus menganggap segala peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta autentik adalah benar, kecuali ada pihak yang menyangkal dapat menyuguhkan bukti lain untuk menghilangkan kekuatan pembuktian akta autentik tersebut. Pejabat Umum yang dimaksud sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN 30/2004) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN 2/2014)² menjelaskan yang dimaksud dengan Notaris adalah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.” Notaris menurut Pasal 15 Ayat 2 huruf f dan huruf g UUJN 2/2014 juga diperbolehkan “merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melaksanakan kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan/atau sebagai Pejabat Lelang Kelas II.”³ PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 merupakan “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.”⁴

¹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm.21

² Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN 30/2004), LN Tahun 2004 Nomor 117, TLN Nomor 4432 diubah dengan Undang-Undang 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN 2/2014), LN Tahun 2014 Nomor 3, TLN Nomor 5491

³ *Ibid*, Pasal 15 Ayat 2 huruf f dan huruf g

⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746 (PP 37/1998), Pasal 1 angka 1.

PPAT dalam menjalankan jabatannya banyak menemui adanya para pihak sebagai penghadap yang menerangkan data dan informasi tidak sesuai dengan kenyataannya untuk dimuat dalam suatu akta. Sedangkan tujuan akta dibuat di hadapan pejabat berwenang adalah agar akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Mengenai tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik ini, maka berarti keterangan palsu tersebut harus dibuktikan lagi. Berbagai bentuk kepalsuan yang mungkin melekat pada suatu akta autentik adalah kepalsuan intelektual dan kepalsuan materiil, pada dasarnya kedua bentuk kepalsuan ini meliputi pemalsuan kebenaran isi yang tercantum dalam akta baik dalam bentuk dan isinya. Seperti yang terjadi dalam kasus di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143 K/Pid/2019 dimana para penghadap dalam Akta Jual Beli (AJB) menggunakan dokumen cacat hukum sebagai dasar pembuatan akta mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah di PPAT, padahal tanah yang dijadikan objek jual beli jelas sedang dalam sengketa dan di atasnya lebih dulu terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik pihak lain. Lahirnya AJB yang dibuat secara melawan hukum oleh para penghadap ini dijadikan dasar pemblokiran terhadap SHGB yang sebelumnya sudah ada terlebih dahulu sehingga tanah tidak dapat dimanfaatkan. Selain tindakan melawan hukum dari para penghadap, dalam kesaksian di persidangan ditemukan pula fakta bahwa PPAT telah mencantumkan kejadian yang tidak sesuai dengan sebenarnya ke dalam akta dan tidak membuat AJB berdasarkan formalitas yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku sehingga menimbulkan masalah serta kerugian setelah terbitnya akta. Berdasarkan pernyataan saksi-saksi dalam persidangan di Putusan tersebut, tergambar PPAT sebagai pejabat umum telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan syarat formil maupun materiil pembuatan akta yang telah dibuatnya akibat ketidakcermatan, dan kecerobohan PPAT sebelum proses pembuatan akta, sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

2. PEMBAHASAN

2.1. Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Jual Beli yang Mengandung Kepalsuan Intelektual dan Materiil Dalam Kasus di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143 K/Pid/2019

Putusan ini memang tidak menyatakan bahwa PPAT bersalah, melainkan hanya memutuskan hukuman bagi Terdakwa sebagai pihak pembeli yang menjadi penghadap dalam pembuatan akta, tetapi tesis ini mengidentifikasi secara akademis mengenai kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dari fakta-fakta yang ada di persidangan, juga mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pelanggaran yang terjadi. Namun demikian dari fakta persidangan berdasarkan analisis PPAT bersalah. Adapun kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan PPAT H berkaitan dengan kepalsuan intelektual dan materiil yang terdapat dalam kasus di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143/K/Pid/2019 yang mana tanah yang dijadikan objek jual beli dalam akta tersebut nyatanya masih terdapat sengketa, adapun tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, yaitu HGB milik PT M. Namun penjual bersama pembeli tetap bersikeras membuat surat tidak sengketa dan surat belum sertifikat untuk dijadikan salah dasar pembuatan AJB. Hal tersebut berlawanan dengan yang sebenarnya atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dengan demikian terjadilah kepalsuan intelektual. Sedangkan kepalsuan materiilnya pada kasus di dalam Putusan terdapatnya kepalsuan dalam bentuk dan isi akta dimana akta tersebut seharusnya ditandatangani bersamaan dengan penjual dan pembeli bersama PPAT H namun menurut kesaksian di persidangan yang terjadi adalah para pihak menandatangani AJB tersebut tidak bersamaan hadir di hadapan PPAT atau dalam suatu waktu yang berbeda, seharusnya PPAT dalam hal terjadi seperti itu dapat menolak untuk melaksanakan pembuatan akta sampai para pihak dapat hadir dan menandatangani AJB bersamaan di hadapan PPAT.

Terdapat berbagai bentuk kepalsuan yang dapat ditujukan terhadap Akta autentik guna melumpuhkan kekuatan pembuktian sempurna yang melekat padanya. Bentuk tuntutan kepalsuan yang dapat diajukan menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* adalah sebagai berikut:

1) “Kepalsuan Intelektual

Tuduhan kepalsuan ini ditujukan terhadap isi keterangan yang tercantum di dalamnya:

- a. Berlawanan dengan yang sebenarnya, atau:
- b. Tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Jadi, tuduhan kepalsuan intelektual, mempermasalahkan kebenaran isi yang tercantum dalam akta.

2) Kepalsuan Materiil

Pada dasarnya bentuk kepalsuan ini mirip dengan kepalsuan intelektual. Hanya saja kepalsuan materiil tidak hanya tertuju pada isi, tetapi juga meliputi kebenaran tanda tangan. Seseorang dapat meningkari kebenaran tanda tangan yang tercantum dalam Akta autentik. Dengan demikian kepalsuan materiil dapat meliputi:

- a. Kepalsuan tanda tangan;
- b. Kepalsuan dalam bentuk dan isi atas alasan:
 - a) terhadap penghapusan isi,
 - b) mengandung penukaran, dan
 - c) terdapat penambahan.

Sepanjang pemalsuannya mengenai tanda tangan akan lebih mudah dibuktikan kebenarannya dengan cara pengecekan laboratoris, tetapi mengenai penghapusan, penukaran dan penambahan agak sulit, kecuali dipegang minut atau aslinya atau dengan jalan meminta akta minutnya kepada pejabat umum yang berwenang membuatnya.⁵

Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa suatu akta autentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. Apabila suatu akta autentik ternyata tidak memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil maupun materiil dan tidak memenuhi syarat autentisitas maka akta autentik tidak lagi disebut sebagai akta autentik melainkan hanya akta di bawah tangan.⁶ Masalah pertanggungjawaban hukum PPAT yang ditimbulkan baik dengan secara sengaja maupun dengan kealpaan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pertanggungjawaban PPAT bukan hanya saat pembuatan akta, tetapi juga dalam arti tanggung jawab PPAT pada saat pembuatan akta dan setelah penandatanganan akta. Maka tanggung jawab PPAT dalam hal ini antara lain:

2.1.1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Pemberian sanksi terhadap PPAT bertujuan demi melindungi masyarakat dari kerugian, menjaga martabat PPAT sebagai pihak yang dapat dipercaya karena apabila PPAT melakukan pelanggaran tentu dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Secara individu sanksi terhadap PPAT merupakan suatu pertaruhan dalam menjalankan tugas jabatannya, apakah masyarakat masih mempercayakan

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 658

⁶ Oemar Moechtar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm. 37

pembuatan akta terhadap PPAT atau tidak.⁷ Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 12 ayat 2 Perkaban 2/2018⁸ merupakan:

- a. “pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan
- c. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. melanggar Kode Etik”

Jenis pelanggaran dan sanksi tercantum dalam Lampiran II Perkaban 2/2018. Pengaduan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut bersumber dari temuan Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan dari masyarakat dan IPPAT atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yang disampaikan secara tertulis kepada Kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi Lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh Kementerian untuk ditindaklanjuti oleh MPPD. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Pemberian sanksi berupa pemberhentian dapat diberikan langsung tanpa didahului teguran tertulis. Pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau dengan tidak hormat dapat didahului dengan pemberhentian sementara.⁹

Bentuk pertanggungjawaban PPAT secara administratif ini ditentukan pada Pasal 62 PP 24/1997. Maka dengan ini PPAT seharusnya dikenai sanksi administratif. Sebagaimana dinyatakan dalam Halaman 43 Lampiran II Perkaban 2/2018 maka bagi PPAT yang melakukan pengisian blanko akta PPAT, namun tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dapat diberhentikan sementara paling lama 1 (satu) tahun.

2.1.2. Tanggung Jawab Secara Perdata

⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan ke-2, (Bandung: Rafika Aditama, 2009), hlm. 91

⁸ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban 2/2018), Berita Negara 2018 Nomor 395, Pasal 12 ayat (2)

⁹ *Ibid*, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2)

Pertanggungjawaban PPAT terhadap pelanggaran yang dilakukannya dan terdapatnya unsur kepalsuan intelektual dan materiil dalam pembuatan akta jual beli ini selain dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga sangat memungkinkan untuk dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang merasa dirugikan dengan dibuatnya akta jual beli tersebut. Melihat dari kasus serta fakta-fakta di putusan ini kepalsuan intelektual dan materiil serta ditambah pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT mengakibatkan kekuatan akta jual beli yang autentik menjadi hanya dibawah tangan, menjadi batal demi hukum pastilah mengakibatkan suatu kerugian bagi para pihak terkait sehingga lahir kewajiban untuk adanya ganti rugi.

Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut.¹⁰ Kerugian dalam KUHPdt diatur dalam Pasal 1238 *jo.* Pasal 1243 dan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365, “Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjnajian. Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada pihak yang dirugikannya.”¹¹

Jika suatu akta menjadi batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tak pernah ada atau tak pernah dibuat, sehingga dapat menjadi dasar suatu tuntutan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.¹² Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), jika perbuatan yang menimbulkan kerugian dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdt, Pasal 1366 KUHPdt, Pasal 1367 KUHPdt.

Sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPdata, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu:

1. Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak.

¹⁰ Jonaedi Efendi, Ismu Gunadi Widodo, Fifit Fitri Lutfianingsih, *Kamus Istilah Hukum...*, hlm. 154

¹¹ Gunawan Nachrawi, *Hukum Kontrak Komersial*, (Bandung: Cendekia Press, 2020), hlm. 70

¹² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 205

2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.¹³

Pernyataan yang menyatakan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukum di bawah tangan, sehingga menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga apabila ada pihak-pihak yang mengklaim bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta, maka pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan tuduhannya melalui proses hukum gugatan perdata.

2.1.3. Tanggung Jawab Secara Pidana

Penjatuhan pidana terhadap PPAT dapat dilakukan apabila PPAT benar terbukti sengaja membuat surat palsu atau memalsukan akta. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formil, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata, dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi Kode Etik PPAT.

Adapun perkara yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta autentik yang dikemukakan oleh Habib Adjie adalah sebagai berikut:¹⁴

1. “Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);

¹³ Bimo Prasetio, Rizky Dwinanto, *Di Mana Pengaturan Kerugian Konsekuensial dalam Hukum Indonesia?*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4da27259c45b9/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalam-hukum-indonesia-/> diakses pada 02 April 2021, 01:38

¹⁴ Adjie, *Hukum...*, hlm. 124.

5. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).”

Keterangan palsu adalah suatu keterangan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan kebenaran. Keterangan mana mengenai sesuatu hal kejadian yang harus dibuktikan oleh akta autentik itu, hal mana diatur dalam Pasal 263, 264 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) yang menyebutkan bahwa tindak pidana menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu di dalam suatu akta autentik merupakan suatu tindak pidana pemalsuan.¹⁵ Berdasarkan dalam kaitannya dengan Pasal 263, 264, dan 266 KUHP dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. “Pasal 263 ayat (1) KUHP, mengandung dua jenis perbuatan yang dilarang yaitu:
 - 1) membuat surat palsu adalah menyusun surat atau tulisan pada keseluruhannya, dimana surat ini ada karena dibuat secara palsu yang bertujuan untuk menunjukkan bahwa surat seakan-akan berasal dari orang lain daripada penulisnya (pelakunya) dan hal ini disebut pemalsuan materiil (*materiele valsheid*), asal surat itu palsu tetapi surat itu juga mengandung sesuatu yang bukan atau lain daripada apa yang sebenarnya harus dimuat, hingga surat itu memuat isi yang tidak benar yang semula tidak ada. Dalam perbuatan membuat surat palsu terdapat juga pemalsuan intelektual (*Intelectuele Valsheid*), berhubung isinya pun bertentangan dengan kebenaran. Perbuatan membuat surat palsu dapat mengenai tanda tangan maupun mengenai isi daripada tulisan atau surat, dimana perbuatan itu menggambarkan secara palsu bahwa surat itu baik dari keseluruhan maupun dari hanya tanda tangannya atau isinya berasal dari seorang yang namanya tercantum di bawah tulisan itu (pemalsuan secara materiil).
- b. Pasal 264 ayat (1) ke 1 KUHP, yaitu merupakan ketentuan pemberatan dari Pasal 263 ayat (1) KUHP karena perbuatan pemalsuan itu dilakukan terhadap akta autentik, dan hal ini menunjukkan seakan-akan sudah terdapat suatu akta autentik, hingga pemalsuan itu terdiri hanya atas perbuatan memalsukan surat, sedangkan perbuatan peniruannya (membuat surat palsu) tidak termasuk di dalamnya.
- c. Pasal 266 ayat (1) KUHP, Orang yang menghadap kepada Pegawai Negeri memberikan keterangan-keterangan untuk dicantumkan di dalam akta yang harus dibuat oleh Pegawai Negari itu keterangan-keterangan mana adalah tidak benar. Pegawai Negeri itu tidak melakukan pemalsuan dalam pengertian Pasal

¹⁵ Buku Lengkap KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) dan KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana), Cetakan II, (Yogyakarta: Harmoni, 2012), Pasal 263, 264, 266

263 ayat (1) KUHP. Perbuatan itu merupakan pemalsuan secara intelektual, yaitu membuat surat itu palsu. Dan dalam hal ini tidak terdapat penyertaan (Pasal 55 Ayat (1)). Perbuatan yang dilarang pada pasal ini adalah menyuruh memasukkan keterangan-keterangan palsu di dalam akta autentik. Sedangkan yang dimaksudkan dengan akta otetik palsu adalah isi dari akta ini tidak berdasarkan pada kebenaran, tetapi bertentangan dengan kebenaran. Akta ini harus membuktikan suatu peristiwa, peristiwa mana diterangkan oleh penghadap. Dan peristiwa ini tidak benar, bertentangan dengan kebenaran karenanya keterangan-keterangannya itu adalah palsu.”¹⁶

Berdasarkan uraian di atas, PPAT dalam kasus di Putusan ini seharusnya dikenakan Pasal 263, 264, dan 266 KUHP karena PPAT mengetahui bahwa pada saat penandatanganan akta para penghadap tidak hadir bersama-sama, melainkan datang di waktu yang berbeda untuk memberikan tanda tangan di AJB. Hal ini melanggar persyaratan formil pembuatan suatu akta autentik yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku, juga berarti PPAT telah memasukkan keterangan yang tidak sesuai dengan kebenarannya ke dalam akta autentik, khususnya berkaitan dengan awal akta PPAT yang memuat waktu pembuatan akta dan juga akhir akta PPAT salah satunya memuat uraian tentang penandatanganan akta yang menyatakan bahwa akta ditandatangani setelah dibacakan serta dijelaskan oleh PPAT untuk kemudian ditandatangani oleh para pihak bersama saksi dan PPAT itu sendiri pada saat itu juga.

2.2 Peran PPAT untuk Mencegah Terjadinya Kembali Kasus Pemalsuan Intelektual dan Materil dalam Pembuatan Akta Jual Beli Seperti di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143 K/Pid/2019

Seorang PPAT menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya adakalanya melakukan kesalahan yang dapat saja menyangkut persyaratan formil maupun materil yang berakibat hilangnya autentisitas akta atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti sempurna melainkan menjadi di bawah tangan, yang dapat saja dilakukan PPAT dengan sengaja maupun tidak disengaja. Peran PPAT dalam mencegah terjadinya pemalsuan intelektual dan materil dalam pembuatan akta bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT. PPAT dalam menjalankan tugas pembuatan akta, sesuai dengan tanggung jawabnya telah menjalankan aturan-aturan baku

¹⁶ H.A.K.Moch. Anwar, *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II)*, Jilid I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hal. 189-199

yang digunakan sebagai dasar atau landasan dalam upaya PPAT memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik secara preventif maupun represif, sebelum dan setelah ditandatanganinya akta jual beli tanah, dan proses peralihan hak atas tanah.

Adapun bentuk peran PPAT dalam mencegah terjadinya pemalsuan intelektual dan materiil dalam pembuatan akta dan proses peralihan hak atas tanah, yakni: memastikan telah terpenuhinya hak dan kewajiban pihak-pihak dalam jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPdt, serta syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdt dan terpenuhinya syarat jual beli tunai, terang dan riil; membuat akta jual beli dengan bentuk serta tata cara sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT memahami benar ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan jabatan PPAT; PPAT tidak hanya mengandalkan kebenaran formil berdasarkan data tertulis maupun keterangan dari para pihak, tetapi sebaiknya PPAT berusaha menyelidiki kebenaran materiil terhadap akta yang akan dibuatnya, walaupun sejauh ini belum ada aturan yang mewajibkan PPAT untuk itu; pembuatan akta jual beli harus berdasarkan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, juga PPAT menuangkan dengan sebenar-benarnya apa yang dikehendaki oleh para pihak ke dalam akta; memastikan dalam pembuatan akta PPAT harus hadir bersamaan para pihak yang berkepentingan di hadapannya; PPAT harus benar-benar mengkaji, teliti, cermat dan rapi dalam membuat akta, terutama mengenai perbuatan hukum yang akan dimuat dalam akta, jangan sampai tindakan yang dilakukan berakibat merugikan para pihak maupun pihak lain; PPAT jangan mengandalkan atau mempercayakan sepenuhnya kemampuan pegawai kantor PPAT walaupun pegawai tersebut berkredibilitas tinggi. PPAT harus tetap meneliti dan mengoreksi ulang *draft* akta yang akan ia buat dan tandatangani;

PPAT melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut di atas. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan. Dalam hal ia mengabulkan permohonan itu dibuatlah akta yang dimaksudkan.¹⁷ PPAT berperan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan yang salah

¹⁷ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hlm. 433

satunya dengan memastikan memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen-dokumen berkaitan dengan objek perjanjian. Berdasarkan hasil tanya jawab dalam perkuliahan Pembetulan Akta Notaris tanggal 13 September 2018 Dr. Pieter Latumeten, S.H.,M.H. memberikan pendapat:

“Mengenai tanggung jawab PPAT hanya terletak pada kebenaran formil dari data-data yang diberikan oleh penghadap. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 (Perkaban 1/2006) sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan:

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

Berdasarkan aturan di atas, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. Data formil berupa identitas, data dan sertifikat tanah, perjanjian pengikatan jual beli dan akta jualbeli inilah yang dipastikan kebenaran formalnya oleh PPAT, sedangkan kebenaran secara materiil bukan tanggung jawab PPAT.¹⁸

Hal yang perlu diperhatikan oleh Pihak Penjual dan Pihak Pembeli tanah adalah, bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual-beli tanah adalah PPAT yang tempat kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai objek transaksi jual-beli tersebut. Jadi, bukan PPAT yang kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual-beli tanah.¹⁹

¹⁸ Viona Ansila Domini, Mohammad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryondono, “*Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI)*”, Vol 1, No 001 2019: Jurnal Notary - Articles, hlm. 7, ISSN : 2684-7310, <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/30>, diakses pada 1 Maret 2021, 15:33.

¹⁹ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, Cetakan Ketiga, 2009), hlm. 71

Pasal 101 ayat 1 dan ayat 3 Perkaban 7/2019 menerangkan:

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”²⁰

Pembuatan akta jual beli PPAT harus memperhatikan subjek dan objek dalam jual beli. Mengenai subjek dalam jual beli, yaitu penjual dan pembeli haruslah dipastikan terlebih dahulu apakah²¹:

1. Penjual merupakan subjek hukum yang cakap dan wenang untuk melakukan segala perbuatan hukum atas objek yang diperjualbelikan.
2. Pembeli merupakan subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun atas objek yang diperjualbelikan.

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 yaitu “dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”²² Selanjutnya mengenai objek jual beli yang haruslah diperhatikan pula bahwa objek jual beli sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 PP 24/1997 PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. “mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau

²⁰ Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban 3/1997), diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban 8/2012) Berita Negara Tahun 2012 Nomor 439 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban 7/ 2019), Berita Negara Tahun 2019 Nomor 722, Pasal 101 ayat 1 dan ayat 3

²¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 208

²² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) , LN Tahun 1997 Nomor 59, TLN Nomor 3696 telah diubah dengan PP 18/2021, Pasal 38 ayat (1)

- sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”²³.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

3. PENUTUP

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143/K/Pid/2019 sudah benar menyatakan Terdakwa melanggar Pasal 263 KUHP dan dijatuhi hukuman pidana 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Selain Terdakwa yang melanggar KUHP, PPAT yang bersangkutan juga seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakannya yang melanggar Kode Etik PPAT dan tanggung jawab secara perdata yaitu ganti kerugian. Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya mengandung kepaluan intelektual dan materiil berupa:

- a. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif:

Kepada PPAT yang bersangkutan dapat dilakukan maka dengan ini PPAT seharusnya dikenai sanksi administratif sebagaimana termuat di Lampiran II Perkaban 2/2018 Halaman 43, bagi PPAT yang melakukan pengisian blanko akta

²³ *Ibid*, Pasal 39

PPAT, namun tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dapat diberhentikan sementara paling lama 1 (satu) tahun.

b. Tanggung Jawab PPAT Perdata:

Apabila akta PPAT mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak sehingga PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

c. Tanggung Jawab PPAT Pidana:

Sepanjang tindakan PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana, maka terhadap PPAT bersangkutan dapat dikenai pidana sesuai peraturan yang berlaku. Fakta dalam persidangan mengungkapkan PPAT telah melakukan pelanggaran terhadap aturan pembuatan akta autentik dan memasukkan keterangan yang tidak sesuai dengan kebenarannya ke dalam suatu akta autentik mengakibatkan PPAT seharusnya dikenai Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP.

Sebagai jaminan bagi PPAT untuk membela diri dan mempertahankan haknya sebagai seorang PPAT, maka dalam menjalankan tugas pembuatan akta diiringi dengan menjalankan aturan-aturan baku yang digunakan sebagai dasar atau landasan dalam upaya PPAT memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik secara preventif maupun represif, sebelum dan setelah ditandatanganinya akta jual beli tanah, dan proses peralihan hak atas tanah. Peran PPAT yang dapat dilakukan dalam upaya mencegah terjadinya kembali kasus kepalsuan intelektual dan materiil dalam proses pembuatan Akta Jual Beli seperti di Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143 K/Pid/2019, yaitu:

- a. Memastikan telah terpenuhinya hak dan kewajiban pihak-pihak dalam jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPdt, serta syarat sah perjanjian sesuai

dengan Pasal 1320 KUHPdt dan terpenuhinya syarat jual beli tunai, terang dan riil;

- b. Membuat akta jual beli dengan bentuk serta tata cara sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT memahami benar ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan jabatan PPAT;
- c. PPAT tidak hanya mengandalkan kebenaran formil berdasarkan data tertulis maupun keterangan dari para pihak, tetapi sebaiknya PPAT berusaha mengejar atau menggali kebenaran materiil terhadap akta yang akan dibuatnya, walaupun sejauh ini belum ada aturan yang mewajibkan PPAT untuk itu;
- d. Pembuatan akta jual beli harus berdasarkan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan, juga PPAT menuangkan dengan sebenar-benarnya apa yang dikehendaki oleh para pihak ke dalam akta;
- e. Memastikan dalam pembuatan akta PPAT harus hadir bersamaan para pihak yang berkepentingan di hadapannya; PPAT harus benar-benar mengkaji, teliti, cermat dan rapi dalam membuat akta, terutama mengenai perbuatan hukum yang akan dimuat dalam akta, jangan sampai tindakan yang dilakukan berakibat merugikan para pihak maupun pihak lain;
- f. PPAT jangan mengandalkan atau mempercayakan sepenuhnya kemampuan pegawai kantor PPAT walaupun pegawai tersebut berkredibilitas tinggi.
- g. PPAT harus tetap meneliti dan mengoreksi ulang draft akta yang akan ia buat dan tandatangani;
- h. PPAT maupun para pihak/penghadap harus memenuhi persyaratan formil tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang tersebar dalam berbagai peraturan yang berkaitan pembuatan akta PPAT ini;
- i. Akta PPAT harus dibacakan oleh secara rinci dan PPAT harus menerangkan maksud tujuan dari isi akta secara keseluruhan setiap sebelum dilakukannya penandatanganan akta;
- j. Penandatanganan terhadap akta PPAT dilakukan oleh para pihak secara bersamaan.

PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam melaksanakan sebagian kegiatan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan perundang-undangan demi terciptanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum khususnya bagi pihak yang berkepentingan dalam akta, umumnya bagi seluruh masyarakat sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT juga berhak menolak untuk melakukan pembuatan akta dalam hal kehendak para pihak atau penghadap yang tidak berdasarkan dengan data formil.

Saran yang dapat diambil dari penelitian ini adalah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli tanah dalam rangka melaksanakan jabatannya lebih mencermati khususnya mengenai subjek, objek dan tata cara pembuatan akta PPAT agar meminimalisir atau bahkan meniadakan kemungkinan terjadi pelanggaran oleh PPAT dalam membuat akta yang menimbulkan kerugian. Sehubungan dengan perkara para penghadap tidak dapat memenuhi persyaratan baik formil maupun materiil dalam pembuatan akta PPAT mempunyai hak untuk menolak membuat akta untuk mereka, dengan ini PPAT dapat memberikan *legal advice* kepada penghadap berkaitan dengan akibat hukum apabila persyaratan pembuatan akta autentik tidak terpenuhi, memasukkan keterangan yang tidak sesuai dengan sebenarnya dan mengacuhkan ketentuan pembuatan akta menurut peraturan yang berlaku, sehingga menghasilkan akta yang sesuai aturan hukum yang berlaku atau serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT diharapkan dapat meningkatkan intensitas pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT dengan melakukan pemeriksaan 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan sekali ke kantor PPAT secara berkala yang sebelumnya hanya dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun menurut Pasal 10 Perkab 2/2018, memberikan sosialisasi hukum demi meningkatkan kesadaran PPAT dan masyarakat mengenai tanggung jawab PPAT untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah dalam proses sebelum, saat, dan sesudah akta dibuat. Mengingat pengaturan mengenai PPAT sejauh ini hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah dan

Peraturan Menteri kiranya perlu produk hukum lebih tinggi atau setara Undang-Undang untuk PPAT seperti jabatan Notaris yang memiliki UUN sebagai pedoman dalam menjalankan tugas dan jabatannya, agar lebih menjamin perlindungan hukum bagi PPAT. Hal ini tentunya dapat diupayakan dengan bantuan kekuasaan untuk membentuk Undang-Undang yang ada pada Dewan Perwakilan Rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. LN No. 75 Tahun 1959, BN Nomor 69 Tahun 1959 dan perubahannya

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 Nomor 104. TLN Nomor 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 30 Tahun 2004. LN Tahun 2004 Nomor 117. TLN Nomor 4432.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN Tahun 2014 Nomor 3. TLN Nomor 5491.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 . LN Tahun 1997 Nomor 59. TLN Nomor 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998 . LN Nomor 52 Tahun 1998. TLN Nomor 3746.

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban Nomor 3 Tahun 1997. BN Tahun 1997.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban Nomor 2 Tahun 2018. BN Tahun 2018 . Nomor 395.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Nomor 7 Tahun 2019 . BN Tahun 2019 Nomor 722.*

Mahkamah Agung. Putusan Nomor 1143/K/Pid/2019

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Burgerlijke Wetboek*. diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrodibio. Cetakan 35. Jakarta: Pradnya Paramita. 2004.

Buku Lengkap KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) dan KUHPA (Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana). Cetakan II. Yogyakarta: Harmoni. 2012.

2. Buku

Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2014.

_____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama. Cet.ke-2. 2009.

_____. *Hukum Notaris Indonesia. Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. 2008.

Anwar, H.A.K.Moch. *Hukum Pidana Bagian Khusus (KUHP Buku II)*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Jilid I. 1989.

Efendi, Jonaedi. Ismu Gunadi Widodo, Fifit Fitri Lutfianingsih. *Kamus Istilah Hukum Populer*. Jakarta: Kencana. Cetakan 1. Edisi Pertama. 2016.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. Edisi Kedua. Cetakan Pertama. 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. Jilid 1, 2013.

Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia. Cetakan Ketiga. 2009.

Moechtar, Oemar. *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*. Surabaya: Airlangga University Press. Cetakan Pertama. 2017.

Nachrawi, Gunawan. *Hukum Kontrak Komersial*. Bandung: Cendekia Press, 2020.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana. Edisi Pertama. 2020.

3. JURNAL

Domini, Viona Ansila. Mohammad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryondono, “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 10/PID/2018/PT.DKI)”. *Jurnal Notary* Vol 1. No 001 2019. ISSN:2684-7310. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/30>. diakses 1 Maret 2021.

4. INTERNET

Prasetio, Bimo, Rizky Dwinanto. “Di Mana Pengaturan Kerugian Konsekuensial dalam Hukum Indonesia?”
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4da27259c45b9/di-mana-pengaturan-kerugian-konsekuensial-dalam-hukum-indonesia/>. diakses 02 April 2021.