

**TANGGUNG JAWAB PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP
PEGAWAINYA YANG MELAKUKAN
PERBUATAN MELAWAN HUKUM
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM
NOMOR 16/PID.B/2018/PN-MTR)**

Annisa Setyaningsih, Siti Hajati Hoesin, Junaedi Adhikarna

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat Umum yang berwenang sebagai perpanjangan tangan Badan Pertanahan Nasional tidak jarang bertindak lalai dalam menjalankan jabatannya. Kelalaian tersebut dapat memberikan kesempatan dan sarana bagi pegawainya untuk melakukan tindak pidana pemalsuan akta jual beli yang mana merugikan para pihak dalam akta secara materiil maupun immaterial. Seperti halnya pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pid.B/2018/PN-MTR, dimana seorang pegawai PPAT melakukan tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli sebanyak 56 akta. Perbuatan pidana pemalsuan tersebut juga memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder, sedangkan dari bentuknya adalah merupakan penelitian preskriptif dan bersifat deskriptif. Dari hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pegawainya, seorang PPAT harus turut bertanggung jawab secara perdata. Pertanggung jawaban tersebut dapat dilakukan dengan cara turut membayar kerugian materiil secara tanggung renteng dengan pegawainya, juga dengan membantu merehabilitasi akta jual beli yang telah terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan akibat melanggar syarat autentisitas suatu akta autentik.

Kata Kunci: Pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Akta Jual Beli

1. PENDAHULUAN

Pelanggaran Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebabkan oleh ke tidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk ke dalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.

Pada saat ini, semakin marak pemalsuan dalam Akta Jual Beli yang bukan hanya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT") saja, namun terkadang juga oleh Pegawainya. Sungguh suatu fenomena yang tentunya mencengangkan, mengingat seorang PPAT telah melalui begitu banyak pelatihan serta ujian sebelum akhirnya dapat menjabat sebagai pejabat umum yang bertugas sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut "BPN").

PPAT adalah 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.¹ PPAT merupakan penugasan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta-akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dalam pemutakhiran data yuridis yang ada di kantor pertanahan dengan cara mewajibkan PPAT untuk menyampaikan secara tertib semua akta-akta tanah kepada kantor pertanahan yang berwenang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta tersebut adalah akta autentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Sebagai Pejabat Umum Publik, PPAT hendaknya taat pada hukum, sumpah jabatan, serta kode etik. PPAT dalam menjalankan profesinya harus memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional khususnya di bidang hukum. Kelalaian walau hanya sedikit dapat menimbulkan permasalahan hukum yang pelik.

Masyarakat Indonesia, khususnya di daerah yang belum maju pada umumnya belum teredukasi mengenai peran PPAT. Hal ini kerap dimanfaatkan oleh oknum-oknum tertentu untuk meraup keuntungan pribadi. Sebagaimana hal nya dalam kasus ini. Pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pid.B/2018/PN-MTR, seorang Notaris dan PPAT di Kota Mataram, Lombok melaporkan seorang pegawainya atas dasar “Pemalsuan”. Rupanya, pegawai PPAT tersebut memalsukan tanda tangannya dan kedua rekan pegawai lainnya dalam sejumlah Akta Jual Beli. PPAT tersebut kemudian turut bersaksi dalam persidangan atas dasar pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli dilakukan oleh pegawainya secara terus-menerus dalam kurun waktu satu setengah tahun. Ironisnya, PPAT tersebut tidak mengetahui sama sekali perbuatan pegawainya dan baru sadar ketika para korban melapor kepadanya. Setelah itu, sang PPAT barulah mengecek protokolnya. Alangkah terkejutnya Ia ketika mengetahui bahwa terdapat 56 Akta Jual Beli yang dipalsukan dan minuta nya tidak berhasil Ia temukan di kantornya.

Hal diatas menunjukkan bahwa karena faktor kelalaian PPAT yang tidak memeriksa protokolnya dan tidak hadir di kantor secara berkala, pegawainya jadi memiliki kesempatan dan sarana untuk memalsukan tanda tangan PPAT tersebut hingga 56 Akta Jual Beli. Ditambah lagi faktor ketidaktahuan masyarakat bahwa penadatangan Akta Jual Beli harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.

Kasus ini bermula ketika Terdakwa **FERAINTAN PUJIAPRIANI** (untuk selanjutnya disebut “FP”) yang merupakan seorang pegawai dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Ny. NANI SURYANI S.H., MKn.** (untuk selanjutnya disebut “NS”). NS adalah seorang Notaris dan PPAT yang berwilayah kerja di Kabupaten Lombok Barat dan beralamat kantor di Dusun Bengkel Utara, Desa Bengkel, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat yang masuk ke dalam Daerah Hukum dari Pengadilan Negeri Mataram. Terdakwa FP mengaku sejak sekitar tanggal 25 September 2015 sampai dengan akhir tahun 2016 membuat surat palsu atau memalsukan surat, dalam hal ini Akta Jual Beli secara berlanjut yang dilakukan dengan cara sebagai berikut.

Mulanya, para korban datang ke Kantor Notaris dan PPAT NS menyatakan niatnya untuk melakukan jual beli dan pengurusan sertifikat atau pemecahan sertifikat yang kemudian disanggupkan oleh Terdakwa yang menyatakan bahwa Terdakwa adalah staff dari Notaris dan

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No 3746, Pasal 1 angka 1.

PPAT NS. Para korban kemudian memberikan dokumen-dokumen dan kelengkapan lainnya untuk membuat akta dan pengurusan sertifikat tersebut yang diterima langsung oleh Terdakwa.

Terdakwa kemudian merincikan biaya Akta dan pengurusannya. Selanjutnya para korban membayar sesuai dengan rincian yang diberikan oleh Terdakwa langsung kepada Terdakwa. Ada yang membayar langsung penuh, ada pula yang membayar dengan cara dicicil sebanyak 2 kali. Atas pembayaran tersebut, Terdakwa kemudian memberikan kuitansi pembayaran palsu yang ditandatangani oleh Terdakwa dan di stempel Notaris. Namun pada beberapa pembayaran, Terdakwa tidak memberikan kuitansi sebagai bukti bayar kepada para korban.

Kemudian sertifikat tersebut serta uang yang pembiayaan pengurusan sertifikat yang telah diterima oleh Terdakwa, oleh Terdakwa dengan sengaja tidak dilaporkan kepada Notaris dan PPAT NS selaku pejabat Notaris yang bertanggung jawab pada setiap berkas yang masuk. Ini bertentangan dengan aturan pada Kantor Notaris dan PPAT NS. Seharusnya setiap klien yang datang dihadapkan langsung kepada Notaris dan uang yang diterima sebagai biaya pengurusan berkas seharusnya di masukan dalam register pembukuan. Serta pada saat proses penandatanganan harus langsung dilakukan di hadapan Notaris.

Terdakwa dalam memproses berkas-berkas pengurusan balik nama sertifikat, pemecahan tersebut adalah tanpa sepengetahuan dan seizin dari saksi NS selaku pejabat Notaris & PPAT, Terdakwa membubuhkan tanda tangan pada setiap berkas yang tercantum nama Notaris NANI SURYANI, SH.M.kn serta dilengkapi dengan cap stempel Notaris; Cara Terdakwa melakukan modusnya adalah dengan membuat akta palsu dan menandatangani seolah-olah tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan dari saksi NS selaku Notaris dan PPAT.

Setelah Terdakwa membuat Akta palsu, Terdakwa kemudian membuat janji dengan korban-korbannya lalu meminta tanda tangan para korban. Terdakwa kemudian menyatakan kepada para korban bahwa Notaris dan PPAT NS akan menandatangani Akta tersebut di kantornya. Hal ini tentunya melanggar ketentuan dan membuat Akta tersebut tidak autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang tidak sempurna layaknya akta bawah tangan. Tujuan Terdakwa memalsukan tanda tangan Notaris dan PPAT NS tersebut guna mendapat keuntungan pribadi karena seluruh biaya – biaya pengurusan berkas yang diterima oleh Terdakwa tersebut Terdakwa gunakan seluruhnya untuk kepentingan pribadi.

Atas hal yang dilakukan Terdakwa tersebut, Notaris dan PPAT NS sebagai saksi mengaku tidak mengetahui perbuatan Terdakwa. NS baru mengetahui kejadian tersebut setelah dirinya menerima laporan dari beberapa korban, yaitu **HAJI KUSNAN** (untuk selanjutnya disebut “HK”), **I GUSTI AYU PUTU LAKSMINI** (untuk selanjutnya disebut “IGPL”), dan **IMAM CAHYO** (untuk selanjutnya disebut “IC”), yang datang ke Kantor Notaris dan PPAT NS pada akhir tahun 2016 untuk melaporkan bahwa berkas-berkas pengurusan sertifikat serta biaya pengurusan telah diserahkan namun sampai dengan saat itu sertifikat tersebut tidak di uruskan oleh Terdakwa. Para korban membawa kuitansi sebagai bukti pembayaran Akta dan pengurusannya tersebut. Saksi NS pun bingung dan mengaku tidak pernah menerima pembayaran dari klien terkait dengan akta-akta tersebut karena pembukuan tentang pembayaran dari klien seharusnya dimasukkan dalam register pembukuan namun tidak dimasukkan oleh Terdakwa dan pembukuan yang dipegang oleh Terdakwa tidak ada di kantor. Kemudian saksi NS pun curiga sehingga ia menyuruh staf nya yang bernama **NURUL AINI** (untuk selanjutnya disebut “NA”) untuk mengumpulkan akta-akta tahun 2016, dan pada saat itu dijelaskan oleh staf saksi yaitu NA bahwa ada sekitar 56 (lima puluh enam) akta yang tidak ada.

Saksi NS selaku Notaris dan PPAT kemudian menanyakan langsung kepada Terdakwa, dan Terdakwa mengaku bahwa arsip akta-akta tersebut ada dirumahnya. Namun ketika saksi NS meminta kembali arsip-arsip akta tersebut, tidak ada itikad baik dari Terdakwa sehingga saksi mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali. Selain itu, saksi NS juga melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut “BPN”) Kabupaten Lombok Barat, kemudian menemukan 56 (lima puluh enam) akta yang diduga dipalsukan.

Setiap Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) rangkap, yaitu 1 (satu) untuk BPN dan 1 (satu) untuk arsip kantor PPAT tersebut. Setelah dilakukan pengecekan oleh NS, akta-akta tersebut yang tanda tangannya dipalsukan ada di Kantor BPN sebagai dasar/persyaratan dari penerbitan/pemecahan serta balik nama sertipikat. Sedangkan lembar rangkap yang dijadikan arsip kantor PPAT ada pada Terdakwa.

Saksi NS kemudian melaporkan kejadian ini kepada pihak kepolisian dan terhadap tanda tangan yang dipalsukan telah dilakukan pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik di Pusat Laboratorium Forensik Bareskrim Polri, Laboratorium Forensik cabang Denpasar. Sesuai dengan Berita Acara pemeriksaan no. Lab: 1062/DTF/2017 dengan kesimpulan bahwa *Questioned* tanda tangan (QT) adalah NON IDENTIK dengan *known* tanda tangan (KT) atau dengan kata lain tanda tangan atas nama NANI SURYANI, SH.M.kn yang terdapat pada 5 (lima) eksemplar Warkah dan 4 (empat) buah buku HIMPUNAN WARKAH tersebut pada Bab IA di atas tanda tangan atas nama NANI SURYANI, SH. M.kn pbanding adalah merupakan tanda tangan yang berbeda.

Selain memalsukan tanda tangan saksi NS selaku Notaris dan PPAT, Terdakwa FP juga melakukan pemalsuan saksi NA dan seorang Pegawai Notaris dan PPAT NANI SURYANI SH., M.Kn lainnya yaitu saksi **BAIQ RIKA SEPTINA WARDANI, S.Pd** (untuk selanjutnya disebut “BR”) sebagai saksi di dalam akta-akta tersebut.

Atas perbuatan Terdakwa FP, saksi NS mengalami kerugian materiil sekitar kurang lebih Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan kerugian imateriel yaitu nama baik saksi NANI SURYANI, SH.M.kn selaku pejabat Notaris & PPAT serta menimbulkan berkurangnya kepercayaan klien /nasabah. Selain itu, saksi NS merasa tidak tenang karena dampak dari tanda tangan yang dipalsukan pada akta jual beli tersebut menjadi bermasalah. Perbuatan Terdakwa tersebut diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) Jo Pasal 64 ayat (1) KUHP tentang Pemalsuan Surat.

2. PEMBAHASAN

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi pihak lain.² Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³

² K. Wintjik saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Chlmia Indonesia, 1977), hlm. 15.

³ Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU, LN No. 104 Tahun 1960, TLN. 2043, Pasal 26 ayat (1).

PPAT dalam pembuatan akta-aktanya harus selalu memahami syarat sah atau tidaknya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. 4 syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Pasal 1321 KUHPerdara);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (Pasal 1330 KUHPerdara);
3. Suatu hal tertentu (Pasal 1332 & 1333 KUHPerdara);
4. Suatu sebab yang diperkenankan (Pasal 1337 KUHPerdara);

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif. Apabila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi, maka dapat akta dapat dibatalkan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif yang jika tidak dipenuhi, maka akta tersebut akan dinyatakan batal demi hukum). Dalam jual beli, apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak, dan penjual maupun pembeli adalah orang yang berhak, terdapat objek jual belinya dan suatu sebab yang halal yaitu untuk memindahkan hak atas tanah tersebut maka telah memenuhi syarat sahnya perjanjian untuk melakukan jual beli tanah.

Terkait dengan Jual Beli sendiri, terdapat 2 syarat dari Jual Beli⁴, yaitu Syarat Materiil dan Syarat Formil. Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Syarat sebagai penjual antara lain adalah:
 - 1) Calon penjual tersebut haruslah jelas dan benar berhak menjual tanah tersebut. Dalam hal ini, pemegang atas hak tanah yang sah sebagai pemiliknya lah yang berhak untuk menjual.
 - 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami atau istri dari penjual tersebut harus hadir dan memberikan persetujuan kepada penjual untuk menjual harta bersamanya. Seandainya suami atau istri dari sang penjual tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan, maka harus dibuat surat bukti tertulis yang sah menyatakan bahwa suami atau istrinya tersebut telah mengetahui dan menyetujui penjualan tanah milik pasangannya. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (untuk selanjutnya disebut "UUP") bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.⁵
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau sedang tidak dalam sengketa. Menurut UUPA Pasal 35, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah sebagai berikut:

⁴ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraris*, cet. 2. (Bandung : Mumni, 1980), hlm 21.

⁵ Indonesia, *Undang-undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1, LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019, Pasal 36 ayat (1).

- 1) Hak Milik⁶
Hak Milik (untuk selanjutnya disebut “HM”) merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁷ Setiap peralihan hak milik ini harus didaftarkan.⁸
- 2) Hak Guna Usaha⁹
Hak Guna Usaha (untuk selanjutnya disebut “HGU”) merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.¹⁰ Setiap peralihan HGU juga harus didaftarkan.¹¹
- 3) Hak Guna Bangunan¹²
Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut “HGB”) merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.¹³ Setiap peralihan haknya harus didaftarkan sebagai alat bukti yang kuat mengenai sahnyanya peralihan hak tersebut.¹⁴
- 4) Hak Pakai¹⁵
Hak Pakai (untuk selanjutnya disebut “HP”) merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik orang lain. Terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedang hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain dengan izin pejabat yang

⁶ Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU, LN No. 104 Tahun 1960, TLN. 2043, Pasal 1 ayat (1) huruf a.

⁷ *Ibid.*, Pasal 20 ayat 1.

⁸ *Ibid.*, Pasal 20 ayat (2) jo Pasal 23 ayat 1.

⁹ *Ibid.*, Pasal 16 ayat 1 huruf b.

¹⁰ *Ibid.*, Pasal 28 ayat 1 jo Pasal 29 ayat 1.

¹¹ *Ibid.*, Pasal 28 ayat 3 jo Pasal 32 ayat 1.

¹² *Ibid.*, Pasal 16 ayat 1 huruf c

¹³ *Ibid.*, Pasal 35 ayat 1 dan 2.

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 35 ayat 3 jo Pasal 38 ayat 1 dan 2

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 16 ayat 1 huruf d.

berwenang. Sedangkan hak pakai atas tanah haknya dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjian.¹⁶

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dapat dipenuhi, seperti apabila penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, atau pembeli tidak memenuhi syarat menjadi pemilik hak atas tanah menurut Undang-undang, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut dapat dikatakan tidak sah.

Setelah seluruh persyaratan materiil terpenuhi, maka langkah selanjutnya adalah memenuhi syarat formiil, dalam hal ini membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut di hadapan seorang Pejabat Umum, dalam hal ini PPAT.

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh pihak yang melakukan jual beli atau kuasa dari penjual, pembeli dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.¹⁷
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan atau BPN tempat tanah tersebut berada untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan. Selain itu, PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak dalam akta mengenai telah disampaikannya akta tersebut ke BPN setempat.

Dengan terpenuhinya syarat formiil dan materiil dari jual beli tanah tersebut, pihak yang berperan penting dalam proses jual beli ini tentunya adalah PPAT. PPAT sebagai perpanjangan tangan dari BPN atau Kantor Pertanahan lah yang akan membuat Akta Autentik sebagai salah satu persyaratan dari keluarnya sertifikat tanah.

Sebagai bukti bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan adalah dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a permenag/kepala BPN 3/1997. Akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak (pembeli tanah).¹⁸

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat dinamakan “jual beli lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya begitu terjadi jual beli maka saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah

¹⁶*Ibid.*, Pasal 41 ayat 1.

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 LN No. 52 Th 1998 TLN No. 3746, Pasal 22.

¹⁸ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraris*, cet. 2. (Bandung : Mumni, 1980), hlm 21.

dan pembayaran lunas, sehingga sejak saat itu terputus hubungan antara pemilik lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya. Peralihan hak tersebut menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif adalah peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Adakalanya peralihan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih berada di bawah penguasaan orang lain (misalnya hubungan sewa yang belum berakhir jangka waktunya), sehingga penyerahan secara fisik menyusul kemudian.

Pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual (yang dikatakan “tunai”), mengandung dua kemungkinan:

- a. Dibayar seluruhnya pada saat terjadinya jual beli, atau;
- b. Baru dibayar sebagian (belum lunas). Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli

Walaupun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi persyaratan berupa penyerahan secara yuridis, dan telah dibayar sebagian. Ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menyusul kemudian. Apabila terhadap harga yang tersisa ternyata tidak dilunasi oleh pihak pembeli, maka akan menimbulkan masalah hutang piutang saja, dan termasuk ke dalam hukum tentang hutang piutang. Hal ini tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah karena jual beli (yaitu peralihan hak atas tanah) dianggap telah selesai.¹⁹

Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan suatu Akta Autentik. Yang dimaksud dengan Akta Autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.²⁰

G.H.S Lumban Tobing dalam bukunya Peraturan Jabatan Notaris menyatakan bahwa ada 3 syarat suatu akta agar dapat dikatakan akta autentik. Hal ini dirumuskan dari Pasal 1868 KUHPerdara yang telah penulis bahas diatas. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Akta harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum; Syarat pertama akta autentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan dan lain sebagainya. Maka, autentisitas dari akta PPAT bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang; Akta harus dibuat dalam bentuk *verlijden*. Syarat kedua yang harus dipenuhi oleh sebuah akta autentik adalah formalitas pembuatan serta peresmiannya. Agar memenuhi syarat sebagai akta autentik, akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*vorm*). Dalam hal PPAT, akta-akta PPAT haruslah sesuai dengan blangkonya yang diatur oleh PerKA BPN.
3. PPAT yang dimaksud harus berwenang untuk membuat akta tersebut;

¹⁹ Arie Hutagalung, “Program Retribusi Tanah di Indonesia, suatu sarana kearah pemecahan masalah penguasaan dan pemilikan tanah, cet. Ke-I, (Jakarta: Rajawali, 1985), hlm.78.

²⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibjo, cet. 28 (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), Pasal 1868.

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang dalam ini khususnya menyangkut jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya, hari dan tanggal pembuatan akta, serta tempat dimana akta dibuat. Berwenang dalam hal ini adalah seorang PPAT yang telah diangkat dan disumpah. Sedangkan yang dimaksud dengan berwenang di hari dan tanggal pembuatan akta maksudnya adalah PPAT tersebut sedang tidak dalam keadaan cuti dan menjabat penuh. Berwenang di tempat dimana akta itu dibuat adalah dibuat di dalam wilayah kerja seorang PPAT tersebut.

Dengan terpenuhinya ketiga syarat autentisitas tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Akta Jual Beli dinyatakan autentik dan berkekuatan hukum sempurna sehingga dapat dijadikan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah dan/atau bangunan serta rumah susun serta sebagai alat bukti dalam persidangan apabila dibutuhkan dikemudian hari.

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil atau syarat formiil ada yang tidak terpenuhi, dan terdapatnya cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, hal tersebut dapat terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:²¹

1. Pasal 1869 KUHPdata yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:
 - a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - d. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUHPdata, yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. Suatu hal tertentu dan;
 - d. Kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

Dalam perkara pidana ini, salinan Akta Jual Beli yang menjadi barang bukti dinyatakan oleh Hakim dalam amar Putusan untuk “dikembalikan kepada yang berhak” dalam hal ini yaitu Kantor Pertanahan. Dengan demikian, perkara dinyatakan selesai dan salinan Akta Jual Beli tersebut tidak akan dipergunakan untuk kepentingan pembuktian lagi. Namun, dalam Putusannya

²¹ Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya 28 Januari 2009), hlm. 2.

Hakim tidak menetapkan Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum dan diperintahkan untuk dimusnahkan.

Terkait dengan keautentikan Akta Jual Beli tersebut, pada Pasal 1869 KUHPdata seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, Akta Jual Beli akan mengalami degradasi sehingga kehilangan sifat keautentikannya dan memiliki kekuatan pembuktian yang tidak sempurna apabila dibuat di hadapan yang bukan pejabat berwenang, atau pejabat yang tidak berwenang, maupun mengalami cacat dalam bentuknya. Pada kasus pemalsuan ini, Akta Jual Beli tersebut dibuat dan ditandatangani tidak di hadapan PPAT NS melainkan oleh pegawainya, FP. Sehingga, tentu saja Akta Jual Beli tersebut tak lagi autentik walau hakim tidak memutus demikian.

Lebih lanjut, Akta Jual Beli tersebut hanya berlaku sebagai akta dibawah tangan yang memiliki kekuatan mengikat hanya bagi kedua belah pihak yang berkepentingan saja. Artinya, Akta Jual Beli tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat kepada pihak ketiga karena kekuatan pembuktiannya tidak sekuat seperti halnya akta autentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini akan menjadi masalah di kemudian hari apabila terjadi sengketa antara kedua belah pihak, Akta Jual Beli ini tidak dapat menjadi alat bukti apabila tidak didukung oleh alat bukti lainnya.

Tidak ada cara untuk mengembalikan keautentikan akta jual beli tersebut, kecuali dengan cara para pihak membatalkan terlebih dahulu akta jual beli yang cacat tersebut dengan mengikuti mekanisme pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri. Setelah dibatalkan, barulah dapat diulang dari awal pembuatan akta jual beli baru yang dilakukan sesuai prosedur demi memenuhi syarat autentisitas suatu akta autentik.

Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut termasuk di dalamnya adalah jual beli. pada Pasal tersebut ditegaskan pula 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 alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu, apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di kantor pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya, putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.²²

Berdasarkan ketentuan tersebut ada dua mengenai pembatalan akta PPAT, yaitu:

- a. Pembatalan dilakukan sebelum dilakukannya pendaftaran ke Kantor Pertanahan;
- b. Pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Terkait dengan pembatalan Akta Jual Beli yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, dikarenakan Akta Jual Beli merupakan Akta *Partij* atau “akta para pihak”, maka pembatalannya adalah melalui Akta Pembatalan yang dibuat dihadapan Notaris. Sedangkan, jika dilakukan pembatalan dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan, menurut Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 pembatalannya harus dengan putusan pengadilan karena pembatalannya membutuhkan

²² Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, cet. 2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 94

proses pengkajian yang cermat. Sesuai dengan prinsip dalam hukum perdata, ketika dilakukan pembatalan, semua keadaan tersebut harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum yang tersebut dalam akta yang bersangkutan.²³

Meskipun akta PPAT tersebut dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan dan tidak ada sengketa apa pun, jika para pihak ingin membatalkannya, pembatalan tersebut dapat dibuat dengan akta notaris dan kemudian ajukan permohonan pembatalan dengan melampirkan akta pembatalan tersebut. Akan tetapi, jika para pihak bersengketa, salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan umum atau pengadilan negeri. Ketika diajukan pembatalan, kantor pertanahan berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan pembatalan pendaftaran tersebut.²⁴

Terkait dengan kasus ini, ke 56 Akta Jual Beli tersebut bisa dikatakan tidak autentik karena dibuat bukan dihadapan pejabat yang berwenang, melainkan dihadapan pegawainya. Hal ini menyebabkan akta tersebut terdegradasi dan memiliki kekuatan pembuktian yang tidak lagi sempurna. Akta Jual Beli tersebut hanya berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua pihak didalamnya, namun tidak mengikat pihak ke-3. Atas Akta Jual Beli tersebut apabila mau dilakukan pembatalan maka wajib menyertakan putusan pengadilan negeri terkait pembatalan tersebut.

Sertifikat atas hak yang kini berada di kantor pertanahan pertama-tama harus diblokir terlebih dahulu berbekal putusan pidana dari Pengadilan Negeri Mataram. Pemblokiran sertifikat ini dilakukan untuk menghentikan lajur perpindahan hak atas tanah pada kantor pertanahan setempat. Kemudian para pihak yang bersangkutan dapat meminta pembatalan akta jual beli melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Untuk mempermudah para pihak, gugatan perdata atas pembatalan akta jual beli ini bisa dimasukkan ke dalam petitum dari gugatan ganti kerugian yang dilayangkan kepada FP dan PPAT NS.

Setelah akta jual beli dinyatakan batal oleh hakim dengan putusnya perkara perdata tersebut, para pihak harus melapor kembali kepada kantor pertanahan setempat sembari membuka blokir atas sertifikat tanah masing-masing. Kepala kantor pertanahan berwenang penuh dalam hal pemberhentian balik nama sertifikat atas objek pada akta jual beli yang dibatalkan tersebut. Setelah urusan dengan kantor pertanahan selesai, barulah para pihak menghadap kembali ke PPAT NS untuk kemudian menandatangani Akta Jual Beli yang baru dan mengulang proses balik nama ataupun pemecahan sertifikat dari awal lagi.

Terkait dengan perbuatan FP, selain Pemalsuan Akta Autentik yang dikenakan Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”), perbuatan FP juga memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPPerdata”). Dalam ranah Hukum Perdata, Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHP adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Hoffman menerangkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi 4 (empat) unsur, yaitu:²⁵

²³ *Ibid.*, hlm. 95

²⁴ *Ibid.*, hlm. 95

²⁵ Engelbrecht, *De Wetboeken, Wetten en Verordeningen Benevens De Grondwet Van De Republiek Indoneisie*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru – Van Hoeve, 1984), hlm. 329.

1. *Er moet een daad zijn verich*; (harus ada yang melakukan perbuatan);
2. *Die daad moet onrechtmatig zijn*; (perbuatan tersebut harus melawan hukum);
3. *De daad moet een ander schade heb bentoege bracht*; (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian bagi orang lain);
4. *De daad moet aan schuld zin te wijten*; (perbuatan ini karena kesalahan yang dapat ditimpalkan kepadanya).²⁶

Unsur yang pertama adalah adanya perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Ada hal yang menarik berkaitan dengan unsur pertama sekaligus menjelaskan mengenai unsur keempat, yang membedakan antara ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata dan Pasal 1366 KUHPPerdata. Secara redaksional ketentuan Pasal 1365 menggunakan kata-kata “karena salahnya” (*schuld*) yang berbeda dengan bunyi Pasal 1366 yang berbunyi “karena kelalaian atau ketidakhati-hatian” (*nalatigheid; onvoorzichtigheid*). Kata “melawan hukum” mengandung arti baik tindakan aktif maupun pasif. C. Asser (1991) juga menekankan tentang hal ini. Menurutnya, jika Pasal 1365 KUHPPer menekankan pada perbuatan aktif, maka Pasal 1366 menekankan pada aspek pembiaran (tidak berbuat). Kedua Pasal ini konon diinspirasi oleh pembedaan yang lazim dianut dalam hukum pidana, yaitu kesengajaan dan kelalaian. Dengan demikian, segala perbuatan yang disebabkan oleh kesengajaan maupun kelalaian atau ketidakhati-hatian, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sepanjang perbuatan itu salah (melanggar hukum dalam arti luas), dan oleh karena itu si pelakunya layak diberikan beban untuk mengganti kerugian.²⁷

Terkait dengan unsur kedua yaitu harus ada perbuatan yang melawan hukum, dahulu perbuatan melawan hukum hanya diartikan secara sempit layaknya dalam hukum pidana karena terpengaruh dengan ajaran *legisme*. Namun kini, Perbuatan Melawan Hukum telah diartikan dalam arti luas yaitu sebagai berikut:

1. Melanggar hak subjektif orang lain, yang berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subjektif sebagai berikut:
 - a. Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 - b. Hak atas kekayaan, hak kebendaan, dan hak mutlak lainnya.²⁸

Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, dan menurut pandangan saat ini disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.

²⁶ L.C. Hoffman, *Het Nederlandsch Verbintenissenrecht, eerst deel, De Algemene leer der Verbintenissen*, (tweede druk, J.B. Wolters, Batavia, 1932), hlm. 257, dikutip oleh Komariah Emong Sapardjaja, *Ajaran Sifat Melawan Hukum Materiel Dalam Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2002), hlm. 34.

²⁷ Sidharta, “Mengungkit Kembali Konsep Dasar Perbuatan Melawan Hukum,” <https://business-law.binus.ac.id/2015/01/27/mengungkit-kembali-konsep-dasar-perbuatan-melawan-hukum/>, diakses pada tanggal 16 Maret 2020.

²⁸ Djuhaendah Hasan, *Istilah dan Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Laporan Akhir Kompendium Bidang Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1996/1997), hlm 176.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan, dan perusakan.²⁹
3. Bertentangan dengan Kaidah Kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Menurut pendapat Utrecht, yang dimaksud dengan kesusilaan ini ialah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan, atau agama.³⁰
4. Bertentangan dengan Kepatutan yang berlaku dalam masyarakat terhadap diri dan orang lain. Dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak. Yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah sebagai berikut:³¹
 - a. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
 - b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

Berdasarkan pernyataan poin-poin di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan pelanggaran hukum perdata tidak saja meliputi pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis yang berlaku dalam masyarakat, namun juga apabila seseorang melanggar hak subjektif orang lain dan melanggar kewajiban hukum pelaku merupakan pelanggaran yang tercakup dalam undang-undang dan bersifat absolut. Sedangkan yang bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan merupakan pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis yang bersifat relatif. Saat ini, pengadilan-pengadilan selalu menganut penafsiran luas mengenai perbuatan melawan hukum.

Unsur yang ketiga dari Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi orang lain akibat perbuatan tersebut. Kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa kerugian materiil maupun imaterial. Moegni menjelaskan bahwa kerugian materiil adalah kerugian kekayaan, sedangkan kerugian imaterial adalah kerugian idiil atau moril yakni ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.³² KUHPer tidak mengatur tentang ganti kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum. Pasal 1243 KUHPerdata hanya mengatur mengenai ganti kerugian terkait dengan Wanprestasi, sehingga hakim sering menggunakan analogi ganti kerugian yang disebabkan karena ingkar janji yaitu yang terdapat pada Pasal 1243-1252 KUHPerdata.

Selain keempat unsur di atas, terdapat 1 unsur lagi yaitu hubungan kasual antara perbuatan dan kerugian. Dari perumusan Pasal 1365 KUHPerdata dapat diketahui bahwa suatu perbuatan tertentu dapat disebut sebagai sebab (*causa efficiens*) dari suatu peristiwa tertentu. Yang dimaksud dengan sebab adalah sesuatu yang dengan bekerjanya menimbulkan perubahan, yang telah

²⁹ *Ibid.*, hlm. 24.

³⁰ Mr. Mahadi, *Sumber-Sumber Hukum*, (Jakarta: N.V. "Soeroengan", 1958), hlm 50

³¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1979), hlm. 82-83.

³² M.A Moegni, Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradya Paramita, 1983), hlm. 76.

menimbulkan akibat. Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat menjadi persyaratan penting karena untuk membuktikan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang dialami harus terhubung dalam suatu kerangka kausalitas. Dalam hukum pidana pentingnya ajaran kausalitas ini adalah untuk menentukan siapakah yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap timbulnya suatu akibat (*strafrechtelijke aansprakelijkheid*) dan dalam bidang hukum perdata ajaran kausalitas digunakan untuk meneliti apakah ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.³³

Sebagaimana penulis telah jabarkan di atas, kesalahan dari terdakwa FP sangat lah fatal dan menimbulkan kerugian bagi banyak pihak. Pertanyaan selanjutnya adalah bagaimana pertanggungjawaban PPAT NS terhadap FP selaku pegawainya. FP yang telah bekerja pada NS selama kurang lebih 2 tahun berprofesi sebagai pegawai Notaris dan PPAT NS bagian pembuatan akta tanah dan pengurusan pertanahan. Setiap bulannya, FP menerima honor dari NS sebesar Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah).

Dalam menjalankan jabatan dan kewenangannya sebagai PPAT, NS haruslah berpegang teguh terhadap kode etik dan peraturan jabatan PPAT. Penulis melihat dalam kasus ini, NS belum melaksanakan kewajibannya sebagai PPAT dengan benar. Selanjutnya, penulis akan menjabarkan tanggung jawab PPAT NS terhadap FP selaku pegawainya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam kasus ini, NS selaku PPAT memang tidak ikut dalam hal pemalsuan akta autentik yang dilakukan oleh FP. Namun, pemalsuan akta autentik yang dilakukan FP selama 6 bulan berturut-turut dan terus-menerus menurut penulis merupakan bukti bahwa NS pun bersalah karena lalai terhadap apa yang dilakukan oleh FP selaku pegawainya tersebut. Untuk membahas hal ini, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan mengenai Pasal 1366 KUHPperdata. Pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya. Maka dengan kata lain PPAT NS juga dapat dikenakan tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang disebabkan oleh kelalaiannya dalam mengurus kantornya sebagai bagian dari kewenangan dan kewajiban dalam jabatannya sebagai PPAT.

Dalam kasus ini, PPAT NS sempat kebingungan ketika ada beberapa orang yang mengaku membuat akta jual beli dan pengurusan sertifikat kepadanya. Barulah setelah itu PPAT NS melakukan pengecekan terhadap berkas-berkas yang ada dikantornya. Kemudian PPAT NS terkejut ketika Ia menemukan dalam Buku Daftar Akta PPAT bahwa terdapat 56 Akta Jual Beli yang Ia tidak pernah merasa ikut menandatangani dan minutanya serta warkahnya pun tidak ada dikantor. Setelah ditelusuri lebih lanjut, 56 nomor AJB tersebut bertanggalkan beragam dari Mei 2016 hingga November 2016. PPAT NS mengaku tidak tahu menahu berkenaan dengan AJB yang dibuat oleh FP tersebut.

Salah satu kewajiban dari seorang PPAT adalah untuk mengisi Buku Daftar Akta PPAT setiap harinya. Buku tersebut berisi daftar akta PPAT, jenis perbuatan hukum serta para pihak di dalamnya. Pada hari kerja terakhir setiap bulan, daftar akta PPAT ditutup dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas PPAT, dengan catatan di atas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut: “Pada hari ini tanggal daftar akta ini ditutup oleh saya, dengan catatan dalam bulan ini telah dibuat (...) buah akta”. Tentunya seorang PPAT yang menjalankan tugas

³³ *Ibid.*, hlm. 83.

dan kewajibannya dengan benar akan mengisi dan menandatangani buku ini dengan baik. Apalagi setiap bulan buku ini harus ditutup oleh PPAT itu sendiri. Pastinya PPAT harus memeriksa daftar akta tersebut selama 1 (satu) bulan ke belakang sebelum akhirnya menutup pencatatan dibulan tersebut.

Selain itu, PPAT juga diwajibkan untuk mengisi laporan bulanan PPAT. Pengisian laporan bulanan PPAT sendiri berdasarkan Laporan Bulanan PPAT/PPATS (Pasal 62 jo. PP RI No. 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan (BPHTB). Berdasarkan Surat Edaran Kepala BPN Nomor 2363/17.3-300/VII/2012 tanggal 5 Juli 2012 tentang tindak lanjut dari Surat Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan dan Direktur Jenderal Pajak Nomor SKB 2 Tahun 1998/KEP-279/P1/1998 tentang Laporan Bulanan Pembuatan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Caranya adalah dengan mengisi formulir yang telah disediakan beserta surat pengantar dari seorang PPAT kepada kepala Kantor Pertanahan setempat, dilakukan dengan melampirkan daftar akta bulan tersebut yang telah di cap PPAT serta telah ditandatangani. Ini dilakukan rangkap 2, 1 untuk dipegang oleh PPAT tersebut, 1 untuk arsip Kantor Pertanahan. Laporan bulanan ini merupakan kewajiban yang tidak dapat dihindari oleh seorang PPAT pun. Sanksi administratif pun berlaku bagi PPAT yang melanggar.

Apabila NS benar-benar melakukan kewajibannya dalam hal ini untuk mengisi Buku Daftar Akta PPAT dan pelaporan kepada Kantor Pertanahan setempat, hal ini tentunya dapat dihindari. Seharusnya NS turut memeriksa sebelum menandatangani dan mengecap laporan bulanan tersebut sebelum mengumpulkannya ke Kantor Pertanahan. Penulis berpendapat, kelalaian inilah yang membuat adanya kesempatan bagi FP untuk menjalankan aksinya tersebut. “Menurut Pasal 1367 KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya. Termasuk juga majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahannya dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu. Ini berarti, seorang PPAT yang memiliki hubungan kerja yang bersifat sub ordinasi dengan berlandaskan perjanjian kerja harus turut bertanggung jawab terhadap perbuatan pegawainya dalam hal sang pegawai melakukan perbuatan melawan hukum.

Begitu pula dengan yang terjadi pada kasus ini. Dalam keterangannya, terdakwa FP menyatakan bahwa dirinya telah bekerja selama 2 tahun sebagai pegawai PPAT NS. Terdakwa diberikan tugas untuk mengurus di bagian PPAT dan pengurusan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Fakta ini memenuhi unsur dari Pasal 1367 KUHPerdara, sehingga NS pun harus turut bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam hal ganti kerugian kepada para korban akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terdakwa FP selaku pegawainya.

Berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh FP sebagai pegawai dari NS, KUHPerdara pun mengatur tentang hal tersebut. Dalam Undang-undang Ketenagakerjaan, hubungan kerja diartikan sebagai hubungan antara pengusaha atau pemberi kerja dengan pekerja atau buruh berdasarkan perjanjian kerja, yang mempunyai unsur pekerjaan, upah, dan perintah.³⁴ Pemberi kerja dalam hal ini ialah orang-perseorangan, pengusaha, badan hukum,

³⁴ Undang-undang nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, Pasal 1 angka 15, LN Tahun 2003 Nomor 39, TLN 4279.

atau badan-badan lainnya yang memperkerjakan tenaga kerja dengan membayarkan upah atau imbalan dalam bentuk lain.³⁵ Sedangkan pekerja atau buruh sendiri dapat diartikan sebagai setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain.³⁶

Terdapat 2 kriteria dan kedudukan orang yang bekerja kepada PPAT. Yang pertama adalah Pegawai PPAT. Pegawai PPAT adalah seorang pekerja yang memiliki hubungan kerja dengan PPAT sebagai pemberi kerja, yang berdasarkan oleh perjanjian kerja, untuk memperoleh upah atau imbalan dalam bentuk lainnya. Sedangkan kriteria kedua adalah seseorang yang bekerja kepada PPAT hanya untuk hal-hal tertentu, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai pekerja lepas, tanpa adanya hubungan kerja dengan perjanjian kerja. Para pekerja lepas ini hanya bekerja sesuai dengan keahlian yang ia miliki dan melalui perjanjian pemborongan pekerjaan atau perjanjian untuk melakukan pekerjaan tertentu sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1601 KUHPdata. Dalam perjanjian pemberian jasa/pekerjaan tertentu, pihak yang menerima pekerjaan akan melakukan jasa/pekerjaan tertentu sesuai dengan keahlian yang dimiliki

Hubungan antara pemberi kerja dengan penerima kerja dalam perjanjian pemborongan pekerjaan dan pemberian jasa/pekerjaan tertentu adalah bersifat koordinatif. Hal ini berbeda dengan perjanjian kerja, yang mengisyaratkan adanya hubungan yang bersifat sub ordinasi (hubungan kedinasan/atasan-bawahan).³⁷

Dalam hal terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pekerja pada hubungan yang bersifat koordinatif, tanggung jawab atas pekerjaan yang dilakukan merupakan tanggung jawab langsung dari yang melakukan pekerjaan. Namun walaupun demikian PPAT tetap dapat dimintakan keterangan sehubungan dengan terjadinya perbuatan melawan hukum oleh orang yang melakukan pekerjaan di kantornya. Sedangkan dalam hubungan yang bersifat sub ordinasi, PPAT sebagai pemberi kerja bertanggung jawab atas pekerjaan yang dilakukan oleh pegawainya.³⁸

Penjelasan mengenai pertanggung jawaban di atas sejalan dengan isi dari Pasal 1367 KUHPdata terkait pertanggung jawaban seorang pemberi kerja atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pekerjanya. Pasal tersebut pada intinya menjelaskan bahwa pemberi kerja bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatan pegawainya, selama memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat pada Pasal 1365 KUHPdata.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa baik dalam Hukum Ketenagakerjaan maupun Hukum Perdata, seorang PPAT sebagai pemberi kerja apabila memiliki hubungan kerja dengan pegawainya yang dilandaskan pada perjanjian kerja harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pegawainya. Hal ini sesuai dengan doktrin *vicarious liability* atau tanggung jawab pengganti.

³⁵ *Ibid.*, Pasal 1 angka 4

³⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

³⁷ Siti Hajati Hoesin, "Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pemberi Kerja Dalam Hlm Terjadi Perbuatan Melawan Hukum", *Hukum dan Pembangunan* 3 (Juli–September 2019), hlm. 744.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 745.

Vicarious liability adalah suatu pertanggungjawaban yang dibebankan kepada seseorang atas perbuatan orang lain (*the legal responsibility of one person for the wrongful acts of another*).³⁹ Atau dapat diartikan dalam Bahasa Indonesia sebagai pertanggung jawaban pengganti. Henry Black menafsirkan *vicarious liability* sebagai pertanggungjawaban majikan atas tindakan dari pekerja; atau pertanggungjawaban principal terhadap tindakan agen dalam suatu kontrak.⁴⁰ Doktrin ini diadaptasi dari hukum perdata yang kemudian mulai diterapkan dalam hukum pidana, dimana Pasal 1367 KUHPer mengatakan bahwa setiap orang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Dalam Pasal ini kemudian disebutkan bahwa *vicarious liability* dapat timbul dalam hubungan-hubungan sebagai berikut;

1. tanggung gugat orang tua atau wali terhadap perbuatan anaknya yang belum dewasa;
2. tanggung gugat majikan terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan karyawan; dan
3. tanggung gugat guru-guru sekolah atas perbuatan murid-muridnya.

Lebih lanjut, penulis akan memfokuskan kepada pertanggungjawaban pengganti antara majikan sebagai pemberi kerja dan pekerjanya. Yetty Komalasari Dewi sebagai ahli hukum perdata mensyaratkan setidaknya terdapat 2 (dua) kriteria agar majikan dapat bertanggung jawab atas tindakan bawahannya, yaitu bawahannya harus adalah pekerja yang bekerja pada majikan tersebut dan bawahan tersebut harus menjalankan kegiatan yang masuk dalam lingkup pekerjaannya di saat bawahan yang bersangkutan melakukan kesalahan.⁴¹

3. PENUTUP

Dari kasus dan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa dilihat dari hubungan kerja antara PPAT NS dan pegawainya FP yang berdasarkan Hukum Ketenagakerjaan adalah bersifat sub ordinasi, maka PPAT NS sebagai pemberi kerja bertanggung jawab atas pekerjaan yang dilakukan oleh pegawainya. Hal ini juga dapat dilihat dari Pasal 1367 KUHPerdata dan doktrin *vicarious liability* yang mensyaratkan bahwa pemberi kerja dalam hal ini PPAT NS harus turut bertanggung jawab secara perdata terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh FP.

Pertanggung jawaban yang diberikan oleh PPAT NS secara perdata adalah dengan turut mengganti kerugian secara tanggung renteng. Dan juga apabila dikehendaki oleh para pihak, PPAT NS dapat pula membantu proses rehabilitasi dari Akta Jual Beli yang terdegradasi tersebut.

Cara yang dapat ditempuh oleh para pihak yaitu dengan mendatangi Kantor Pertanahan untuk kemudian terhadap sertifikat yang sedang dalam proses peralihan hak agar diblokir terlebih dahulu berbekal putusan pidana dari Pengadilan Negeri Mataram yang sudah ada. Pemblokiran sertifikat ini dilakukan untuk menghentikan lajur perpindahan hak atas tanah pada kantor

³⁹ Romli Atmasasmita, *Asas-asas Perbandingan Hukum Pidana*, (Jakarta: Yayasan lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1989), hlm. 93.

⁴⁰ Mahrus Ali, *Asas-asas Hukum Pidana Korporasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 118.

⁴¹ Yetty Komalasari Dewi, *Liability of Legal Person in Indonesia: A Statutory and Practical Review*, *Indonesia Law Review*, No.1 (November, 2013), hlm. 5.

pertanahan setempat. Kemudian para pihak yang bersangkutan dapat meminta pembatalan akta jual beli melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Untuk mempermudah para pihak, gugatan perdata atas pembatalan akta jual beli ini bisa dimasukkan ke dalam petitum dari gugatan ganti kerugian yang dilayangkan kepada FP dan PPAT NS.

Setelah akta jual beli dinyatakan batal oleh hakim dengan putusannya perkara perdata tersebut, para pihak harus melapor kembali kepada kantor pertanahan setempat sembari membuka blokir atas sertifikat tanah masing-masing. Kepala kantor pertanahan berwenang penuh dalam hal pemberhentian balik nama sertifikat atas objek pada akta jual beli yang dibatalkan tersebut. Setelah urusan dengan kantor pertanahan selesai, barulah para pihak menghadap kembali ke PPAT NS untuk kemudian menandatangani Akta Jual Beli yang baru dan mengulang proses balik nama ataupun pemecahan sertifikat dari awal lagi.

Hikmah dan saran yang dapat diambil dari kasus ini adalah seorang PPAT disarankan untuk lebih teliti dalam menjalankan jabatan dan kewenangannya. Kelalaian yang hanya terlihat sepele ternyata dapat menimbulkan tanggung jawab yang besar. Selain itu, PPAT disarankan untuk selalu mengawasi pegawainya secara berkala, sehingga terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.

PPAT juga harus melatih dan menanamkan nilai-nilai kode etik dan peraturan jabatan PPAT kepada seluruh pegawainya sehingga dihindarkan dari tindakan-tindakan tidak terpuji dan pelanggaran-pelanggaran yang juga dapat berdampak pada PPAT tersebut. PPAT ketika menerima seorang pegawai baru, disarankan untuk menandatangani pakta integritas yang memuat kesanggupan pegawai untuk bersikap jujur, hati-hati, amanah dan bertanggungjawab secara pribadi atas tindakan yang dilakukannya. Penandatanganan pakta integritas ini dilakukan di hadapan suami atau istri calon pegawai (apabila calon pegawai sudah menikah) atau dengan orang tua/wali dari calon pegawai (apabila calon pegawai belum menikah). Dalam pakta integritas tersebut pula dinyatakan bahwa calon pegawai bersedia menanggung risiko pidana maupun perdata atas kesalahan yang Ia buat sendiri tanpa menyeret PPAT, sehingga PPAT tidak dapat dituntut secara pidana dan digugat secara perdata oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh perbuatan calon pegawai dikemudian hari.

DAFTAR REFERENSI

PERATURAN

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T.Tjitrosudibio. PT Balai Pustaka, Jakarta, 2017.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Diterjemahkan oleh Moeljatno, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 1999.

_____, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 4432 dan perubahannya.

_____, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, tentang Perkawinan*. LN No. 1 Tahun 1974, TLN No. 3019 dan perubahannya..

_____, *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana)*.

_____, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris*. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

_____, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. LN No. 3 Tahun 2014, No. TLN 5491 dan perubahannya.

_____, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746 dan perubahannya.

Kementerian Negara Agraria, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan perubahannya*.

Kementerian Negara Agraria, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan perubahannya*.

BUKU

Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung: Mumni, 1980.

- Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*. Depok: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Engelbrecht, De Wetboeken, *Wetten en Verordeningen Benevens De Grondwet Van De Republiek Indoneisie*. Jakarta: PT. Ichtar Baru – Van Hoeve, 1984.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Cet.9. Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____, *Menuju Penyempurnaan Hukum tanah Nasional (dalam hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)* cet. 1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.
- Hasan, Djuhaendah, *Istilah dan Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Laporan Akhir Kompendium Bidang Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1996/1997.
- Hoffman, L.C., *Het Nederlandsch Verbintenissenrecht, eerst deel, De Algemene leer der Verbintenissen*. Batavia: J.B. Wolters, 1932.
- Hutagalung, Arie, *Program Retribusi Tanah di Indonesia, suatu saran kearah pemecahan masalah penguasaan dan pemilikan tanah*, Cet. 1. Jakarta: Rajawali, 1985.
- Lamintang, *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997.
- Mahadi, Mr., *Sumber-Sumber Hukum*, Jakarta: N.V. “Soeroengan”, 1958.
- Mamudji Sri, Soerjono Soekanto, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penulisan Hukum*, Jakarta: 1979.
- Mamudji, Sri. *Et al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1979.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 1986.
- Soesilo, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar- Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politeia, 1996.
- Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet 21, Jakarta: Intermasa, 1987.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2002.
- _____, *Hukum Pembuktian*, cet. 5, Jakarta: Pradnya Pramita, 2015.

Sulhan *et al.*, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.

Tan Thong Kie, *Serba Serbi Notariat*, Bandung: Alumni, 2007.

Widjaja Gunawan, Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta: P.T. Grafindo Persada, 2003.

Wintjik, Saleh K., *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Chalia Indonesia, 1977.

Yahya, Harahap M., *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

ARTIKEL

Sari, Masnah, “Kewajiban PPAT Untuk Merahasiakan Isi Akta-akta Dalam kaitannya Dengan Hak Ingkar Yang Diberikan oleh Undang-undang Guna Melindungi Kepentingan Masyarakat Umum.” (Makalah disampaikan dalam rangka pembekalan PPAT dalam menghadapi perkara-perkara pidana, perdata yang berkaitan dengan rahasia jabatan). Depok: 7 September 2002.