

ANALISIS HUKUM PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Oleh :

Antonius Ndruru¹⁾, Dikir Dakhi²⁾, Lakadodo Laia³⁾

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Nias Raya

¹email: antoniusndruru11@gmail.com

²email: dikir139@gmail.com

³email: lakadodolaia@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 13 November 2024

Revisi, 20 Desember 2024

Diterima, 13 Januari 2025

Publish, 15 Januari 2025

Kata Kunci :

Pertanggungjawaban Pidana,
Pejabat Pembuat Akta Tanah,
Akta Jual Beli.

ABSTRAK

Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang dapat memberikan kepastian hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, PPAT dituntut bertindak sesuai aturan yang berlaku. Sejak diberlakukannya peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah, proses jual beli wajib dilakukan di hadapan PPAT agar memenuhi syarat terang, yaitu tindakan hukum yang dilakukan secara terbuka. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa keabsahan persyaratan hukum dalam pembuatan akta. Penyimpangan, kesalahan prosedur, atau ketidaksesuaian data dalam akta jual beli menjadi tanggung jawab PPAT atas dokumen yang dibuatnya. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, kasus, dan analitis. Data yang dianalisis berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, disusun secara deskriptif, logis, dan sistematis. Kesimpulan ditarik secara deduktif berdasarkan analisis kualitatif terhadap data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT hanya mengatur sanksi administrasi bagi PPAT yang melanggar, tanpa mencantumkan sanksi pidana. Namun, PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana, seperti pemalsuan akta jual beli, dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 263-266 KUHP dan Pasal 55 ayat (1) KUHP. Disarankan agar peraturan ini direvisi untuk mencantumkan ketentuan pidana terhadap PPAT yang terbukti melanggar hukum. Selain itu, PPAT harus lebih berhati-hati dan mematuhi standar penerbitan akta jual beli guna mencegah pelanggaran hukum.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Nama: Antonius Ndruru

Afiliasi: Universitas Nias Raya

Email: antoniusndruru11@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Kedudukan hukum dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta-akta tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai dokumen resmi dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga bisa diperlukan dalam keperluan bukti

tertulis yang menjadi hukum berupa akta otentik. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.

Sebagai pejabat negara, notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, salah satu kewenangan

PPAT adalah membuat akta jual beli tanah. Akan tetapi, masih terdapat masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan. Hal ini di karenakan masyarakat masih dipengaruhi oleh kebiasaan-kebiasaan hukum adat setempat. Tentu, dalam pembuatan akta jual beli dibawah tangan ini tidak memiliki kepastian hukum dan pembuktiannya tidak mengikat.

Akta yang dibuat oleh notaris atau PPAT dalam pembuatannya tetap berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Merujuk pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat pada dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan para pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta yang dibuat. (Vivin Pomantow,2018).

Kesadaran masyarakat membuat akta di hadapan pejabat yang berwenang menunjukkan masyarakat telah sadar bahwa untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian terhadap objek yang dimilikinya dibutuhkan alat bukti berupa akta. Akta dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap subjek hukum. Tujuannya dibuat akta tidak lain agar menghindari atau meminimalisir terjadinya hubungan hukum yang bermasalah atau cacat dapat merugikan subjek hukum maupun masyarakat. (Anke Dwi Saputro,2009).

Keberadaan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta memang dituntut berlaku baik dan benar yang artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya dan tidak mengada-ada atas akta yang dibuatnya serta harus menjelaskan atau membacakan isi akta sesuai maksud yang disepakati kedua belah pihak. (Ismantoro Dwi Yuwono,2013).

Dalam pelaksanaannya seringkali ditemukan pelayanan PPAT kepada masyarakat yang tidak sesuai prosedur karena berbagai hal yang mengakibatkan banyak ditemukan PPAT di laporkan oleh klien mereka sendiri kepada lembaga kode etik profesi bahkan ada yang melaporkan dengan menempuh jalur hukum baik itu perdata dan pidana. Apabila berpedoman pada ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN notaris dalam melaksanakan tugas berkaitan pembuatan akta yang menjadi kewenangannya harus menjunjung tinggi nilai kejujuran, seksama dalam mengambil keputusan, dan mengedepankan sikap kemandirian dalam menjalankan tugas yang diemban dan tidak perbuatan hukum.

PPAT selaku pejabat umum wajib bekerja dengan penuh tanggungjawab dan mengabdikan dalam memberi jasa pelayanan kepada masyarakat yang menyangkut penerbitan akta otentik kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan. PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT umum,

PPAT khusus, dan PPAT sementara. PPAT khusus adalah pejabat yang ditunjuk karena yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintah. Sedangkan PPAT sementara merupakan pejabat yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT.

Berlakunya Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, maka jual beli juga harus di lakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. jual beli sebagai syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Penegakan hukum di Indonesia dapat dilakukan melalui berbagai cara, di antaranya:

1. Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat

Masyarakat perlu dibiasakan untuk menaati hukum dan memahami hak dan kewajibannya sebagai warga negara. Hal ini dapat dilakukan melalui program edukasi hukum, seperti seminar, workshop, dan penyuluhan hukum.

2. Membangun budaya hukum yang kuat

Budaya hukum yang kuat dapat ditanamkan sejak dini melalui pendidikan dan pembinaan karakter.

3. Menciptakan penegak hukum yang profesional dan bersih

Para penegak hukum harus menjadi contoh bagi masyarakat dalam menegakan hukum.

4. Memastikan undang-undang yang dibuat sesuai dengan keadilan masyarakat

Undang-undang tidak bisa dibuat sembarangan karena menyangkut dengan keadilan masyarakat.

5. Memastikan adanya *political will* dan *good-will* dari para pemimpin bangsa

Para pemimpin bangsa perlu bersungguh-sungguh dan konsisten dalam menegakkan hukum dan keadilan.

Dalam fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum, adanya penyimpangan dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai prosedur maka PPAT harus bertanggungjawab terhadap dokumen yang dibuat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada norma hukum dan aturan perundang-undangan yakni dengan mengkaji dokumen dan teori hukum yang ada. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan pada kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti menggunakan metode pendekatan penelitian. Metode penelitian ini memerlukan pendekatan-pendekatan tertentu sebagai dasar untuk menyusun argumen yang tepat sesuai dengan peraturan Perundang-undangan. Metode pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti, yaitu:

1. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan.
2. Pendekatan Analisis.
3. Pendekatan Kasus.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan studi pustaka (*Library research*). Studi pustaka yang dilakukan yaitu dengan cara mengumpulkan data serta menganalisis data sekunder. Data Sekunder tersebut terdiri Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini yaitu menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan mengolah secara sistematis dan kemudian dideskripsikan, sehingga diperoleh pengertian atau pemahaman, persamaan dan perbedaan pendapat mengenai perbandingan bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder dari penelitian yang akan dilakukan peneliti. (Burhan Ashshofa, 2010).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah timbul karena adanya hubungan sebab akibat atas tindakan menjalankan profesi jabatan yang menjadi kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya. Hubungan antara masyarakat dengan pejabat pembuat akta tanah dalam kehidupan modern saat ini dimana dalam setiap proses transaksi tidak mungkin menghindarkan peran pejabat yang mempunyai kewenangan yang telah diatur oleh undang-undang demi kepentingan masyarakat luas. (Ismantoro Dwi Yunoro, 2013).

Negara melalui ketentuan peraturan perundang-undangan telah memberi kepercayaan kepada pejabat pembuat akta tanah melalui ikrar sumpah jabatan yang berarti bersedia mengemban tugas dan amanat sesuai dengan tugas dan kewenangannya dan telah siap memikul tanggungjawab hukum maupun moral.

Tanggungjawab hukum dalam pembuatan akta menuntut bertindak sesuai ketentuan normatif yang berlaku agar dalam menjalankan profesinya selalu terkontrol dengan formalitas yang telah digariskan dengan tetap merujuk pada bentuk dari yang dihasilkan bukan substansi atau materi dari akta karena materi akta dan tanggungjawab atas isinya berbeda di pundak para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun terkadang dalam suatu akta memuat kontruksi-kontruksi hukum tertentu yang sebenarnya terdapat larangan untuk di lakukan dibidang hukum perjanjian. Sedangkan tanggungjawab moral, dalam menjalankan profesi dituntut agar selalu memperbaiki terhadap

kekurangan yang ada agar lebih adil, lebih sesuai dengan martabat manusia, dan supaya orang-orang dapat merasakan kebahagiaan. Prinsip-prinsip moral inilah yang menjadi dasar norma kritis yang harus diletakkan dalam menjalankan profesi dalam keadaan yang semestinya. (Khabib Lutfi, 2018)..

2. Peran dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas tanah rumah susun. Perbuatan-perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; dan
- g. Pemberian hak tanggungan

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT adalah perbuatan hukum antara subjek hukum, yaitu:

- a. Antara orang dengan orang;
- b. Antara orang dengan badan hukum;
- c. Antara badan hukum dengan badan hukum

Dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, maka PPAT tetap mengacu dan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta otentik menurut undang-undang maupun yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Sepanjang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diharuskan dalam pembuatan akta otentik telah terpenuhi sebagaimana mestinya maka PPAT telah melaksanakan fungsi dan tanggungjawab berdasarkan amanat yang diberikan kepadanya.

Aspek hukum perdata dalam pengelolaan lingkungan hidup merupakan salah satu aspek penegakan hukum lingkungan. dasar hukum untuk menuntut ganti rugi di dalam hukum perdata dalam dilihat di dalam pasal 1365 KUHPperdata yang menegaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Pengetahuan terhadap keberlakuan hukum tersebut adalah pengetahuan menyeluruh baik itu mengenai ketentuan, kewajiban dan hak, apa yang dilarang, prosedur lainnya, dan bahkan pengetahuan terhadap sanksi yang berlaku atas setiap hal yang dilarang itu tadi. Sanksi memiliki kedudukan penting dalam suatu pemberlakuan hukum, hubungan fungsional antara sanksi dan hukum berimplikasi pada pentaatan masyarakat terhadap hukum dan pada akhirnya dapat menilai seberapa jauh efektifitas hukum yang ada.

Sanksi hukum pidana dan denda yang dijatuhkan kepada para pelaku kejahatan dalam pembuatan akta Jual beli Tanah) dirasa masih belum memberikan efek jera. Bahkan tidak mampu mengembalikan kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum, hanya perlu merinci rumusan perbuatannya, hukumannya dan ganti rugi.

3. Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembelian Jual Beli Tanah

Fungsi pertanggung jawaban perdata dapat dipilih dari dua sisi, sebelum terjadinya kerugian dan setelah terjadinya kerugian, jika melihat dari sisi sebelum terjadinya kerugian pertanggung jawaban memiliki fungsi sebagai pencegahan. Adanya kemungkinan bahwa seseorang harus bertanggungjawab, baik berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH) atau *strict liability* yang akan mendorong orang tersebut untuk bertindak hati-hati. Sebaliknya, jika seseorang tidak akan bertanggung jawab akan hasil perbuatannya (secara teoritis disebut *no liability*), maka ia akan kehilangan insentif untuk bertindak secara hati-hati. Dalam kondisi *no liability* ini, korban adalah satu-satunya pihak yang harus bertindak secara hati-hati. Apabila melihat dari sisi setelah terjadinya kerugian pertanggung jawaban memiliki fungsi memberikan ruang bagi korban terdampak kerugian agar kerugiannya dapat diganti dan memberi perintah kepada mereka yang menyebabkan kerugian pada korban untuk mengganti kerugian tersebut, singkatnya di dalam konteks Pembuatan Akta Jual beli Tanah pertanggungjawaban perdata dan pidana menjadi proses penyelesaian.

a. Tanggungjawab secara etika

Terhadap profesi PPAT dalam memberikan pelayanan harus profesional, profesional itu bertanggungjawab terhadap diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional harus mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban, bukan sekedar karena hobi atau untuk mencari keuntungan.

Pertanggungjawaban kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif pada masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif untuk mencari keuntungan, melainkan juga kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung secara resiko yang timbul akibat pelayanan itu. (Abdulkadir Muhammad, 1998).

Suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan diri sendiri.

Ketentuan kode etik profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan dilanggar oleh yang bersangkutan. Di dalam penerapan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran, dimana ketentuan kode etik wajib dilaksanakan oleh setiap profesi yang membuat akta. Berdasarkan hal diatas, maka dapat disimpulkan bahwa seorang PPAT di dalam menjalankan tugas dan profesi memiliki tanggungjawab terhadap diri sendiri yaitu etika di dalam melaksanakan tugas dan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan.

b. Tanggungjawab secara hukum

Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani kliennya yang meminta jasa pelayanannya untuk membuat akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sesudah dan sebelum membuat akta.

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya. Kewenangan secara organisasional merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik. Dalam suatu kewenangan dilekatkan pula hak dan kewajiban, yaitu agar kewenangan tidak semata-mata diartikan sebagai hak berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban sebagai hukum publik. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai

kekuasaan, oleh karena itu, dalam menjalankan hak berdasarkan hukum publik selalu terikat kewajiban berdasarkan hukum publik tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang baik. Kewenangan dalam hal ini dibedakan menjadi:

1. Pemberian kewenangan: pemberian hak kepada, dan pembebanan kewajiban terhadap badan (atribusi/mandat);
2. Pelaksanaan kewenangan: menjalankan hak dan kewajiban publik yang berarti mempersiapkan dan mengambil keputusan;
3. Akibat Hukum dari pelaksanaan kewenangan: seluruh hak dan/atau kewajiban yang terletak rakyat/burger, kelompok rakyat dan badan.

Tugas dan kewenangan pembuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dahulu dikenal dengan sebutan Akta Hipotek, sebelum dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya atau lebih jelas sebelumnya dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewenangan tersebut dipercayakan kepada:

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

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

Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Tanggung jawab secara administratif

Kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggungjawaban. Ada 2 (dua) istilah yang menunjuk pada pertanggungjawabannya.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat, menurut Kranenburg dan Vegtig ada 2 (dua) teori yang melandasinya, yaitu:

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.

2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan terhadap instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan ini merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggungjawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata dianggap pada prinsip *presumption of liability* adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah mengambil semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian.

Berdasarkan teori *fautes personnelles* di atas, maka penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur/persyaratan penerbitan akta jula beli atau dengan kata lain pembuatan akta jual beli tersebut cacat hukum. Hal ini dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak relevan.

Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, penyimpangan dari syarat formil dan materiil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa;

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 *juncto* Pasal 1 angka 10 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Mengenai tata tulis atau cara penulisan tidak ada yang dilanggar sanksi berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana selama ini, dikarenakan kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan oleh PPAT hanya sebatas kesalahan atau kekhilafan tata tulis dalam membuat akta otentik mengenai tanah, yang telah ditentukan bentuk aktanya berdasarkan Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional 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. Maka dari itu, PPAT hanya mendapatkan sanksi administratif ringan berupa teguran kesalahan penulisan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan

PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang secara tegas mengatakan, "Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

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

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wan prestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemukan adanya suatu perjanjian.

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

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan; dan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan memenuhi keempat kriteria itu

secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menurut Roscow Pound, hukum melihat ada 3 (tiga) pertanggungjawaban atas delik yaitu:

1. Pertanggungjawaban atas kerugian yang disengaja;
2. Pertanggungjawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja;
3. Pertanggungjawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

Sedangkan menurut J.H. Nieuwenhuis menyatakan bahwa tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah atau disebut dengan *schuld*, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.

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

Disamping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subjektif orang lain. Menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya. Dalam hal ini terdapat kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang dapat memeguhkan selaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut dapat digunakan untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan,

dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan.

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

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

Pada perbuatan melawan hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah *Hoge Raad* yang selengkapnyanya dirumuskan.

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

c. Tanggung jawab secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seseorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat formil dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas dan jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat formil dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif, dimana hal ini tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu

tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

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

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

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang telah disebutkan dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang telah disebut dalam KUHP. Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut: (Habib Adjie,2004).

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

2.Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP).

3.Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP).

4.Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 juncto 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

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

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

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap objek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah kesengajaan, hanya berbeda tingkatannya saja.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali didalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsur *culpa*. Ini layak karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.

Perbuatan melawan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah berikut rumah kiranya sudah jelas bahwa akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT mempunyai fungsi untuk membuktikan kebenaran telah dilakukan suatu perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali atas sebidang tanah berikut rumah yang berdiri di atas tanah tersebut, akan tetapi karena yang sebenarnya terjadi antara pihak ialah suatu perjanjian hutang piutang maka keterangan yang diberikan oleh pelaku itu sudah jelas merupakan suatu keterangan palsu. Akan tetapi, akta jual beli tersebut juga membuktikan tentang besarnya nilai jual beli atau transaksi, sehingga akta PPAT juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran dari nilai jual beli yang telah dikemukakan oleh para pihak, sehingga pada kasus contoh ketiga di atas pelakunya dikenakan ancaman yang tertuang pada Pasal 266 ayat (1) KUHP.

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

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT yang bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terait. Hal ini ditentukan dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP ini apabila PPAT telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 263 KUHP dan Pasal 264 KUHP jika:

1. PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya, orang tersebut tidak bisa

memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun PPAT/Notaris tidak mengindahkan syarat-syarat sahnya perikatan tersebut dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.

2. PPAT tidak mengindahkan dan tetap membuat suatu akta otentik padahal dia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Dalam hal ini bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP tersebut terdapat unsur menyuruh PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik, sedangkan inisiatif timbul dari pada penghadap sehingga dalam hal ini PPAT pihak yang sisuruh bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila PPAT dengan sengaja dan diasadari bekerja sama dengan penghadap, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan PPAT dapat dikenakan pasal pemberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban pidana oleh PPAT secara yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tegas tidak mengatur sanksi pidana yang diberikan kepada PPAT dalam membuat akta jual beli. Secara limitatif dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa pertanggungjawaban profesi PPAT hanya memberikan sanksi administrasi. Namun dalam penerapan pertanggungjawaban pidana kepada PPAT yang terbukti melakukan tindak pidana dalam menjalankan kewenangannya maka PPAT dapat dijerat dengan menggunakan KUHP yang diatur dalam Bab XII tentang Memalsukan Surat-Surat, mulai dari Pasal 263 KUHP sampai dengan Pasal 266 KUHP yang dapat dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (1) KUHP.

5. REFERENSI

- Adjie, Habib. 2015. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Admosudirjo, Prajudi. 2001. *Teori Kewenangan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum UI.
- Ashshofa, Burhan. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Dwi Yuwono, Ismantoro. 2013. *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Harsono, Boedi. 1978. *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*. Jakarta: Esa Studi Klub.
- H.R., Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Humawan, Muammar. 2004. *Pokok-pokok Organisasi Modern*. Jakarta: Bina Ilmu.
- Kamil, Faisal. 2005. *Asas-asas Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Badan Penerbit Iblam.
- Lutfi, Khabib. 2018. *Masyarakat Indonesia dan Tanggungjawab Moralitas*. Jakarta: Guepedia.
- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka yustisia
- Muhammad, Abdulkadir. 1998. *Etika Profesi Hukum, Cet. I*. Bandung: PT Citra Aditya Abadi.
- Peraringangin, Effendi. 2007. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Prajitno, Andi. 2017. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*. Surabaya: Perwira Media Nusantara.
- Prasetya, Teguh. 2011. *Hukum Pidana*. Yogyakarta: Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2003. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sutantio, Retnowulan dan Oeripkartawinata, Iskandar. 2002. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Salim, H. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Saputro, Anke Dwi. 2009. *100 Tahun INI, Jati Diri Notaris Indonesia. Sekarang dan di Masa Mendatang*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Setiawan, Rachman. 1991. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Bina Cipta.
- Simanjuntak, P.N.H. 2005. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soesilo, R. 1995. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana beserta Penjelasannya*. Bogor: Politeia.
- Shidarta. 2006. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Soimin, Soedharjo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Hukum Pidana (KUHP).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.