
**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN
AKTA KUASA MENJUAL DAN AKTA JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI
DENGAN PERUNDANG-UNDANGAN
(Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna)**

*¹Putra Afwin, ²Rian Mangapul Sirait

*¹Universitas Sumatera Utara, ²Universitas Audi Indonesia
Email: Putraafwin93@gmail.com

Abstrak

Tujuan, Menjelaskan kewenangan notaris dan PPAT dalam menerbitkan Surat Kuasa menjual dan akta Jual Beli, Menjelaskan akibat hukum terhadap Notaris dan PPAT yang menerbitkan akta yang tidak sesuai dengan perundang-undangan dikaitkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA) dan Menjelaskan Tanggung Jawab Perdata Notaris/PPAT Terhadap Akta otentik yang tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku (studi putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA). Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dengan metode pendekatan yang digunakan untuk menganalisis tentang pertanggung jawaban Notaris/PPAT terhadap akta yang diterbitkan yang dibatalkan oleh pengadilan. Kewenangan dari suatu Notaris yang didasari suatu produk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, salah satu Notaris berwenang membuat akta otentik yang berguna sebagai alat bukti untuk melakukan suatu perbuatan hukum, selain Notaris terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta otentik mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun yang didasari dari suatu produk yakni Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat hukum yang timbul dari suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yang menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun pihak lain, maka akta tersebut dapat batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan Notaris/PPAT wajib mengganti kerugian atas apa yang diperbuatnya yang didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata. Tanggungjawab Notaris dan PPAT dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/Pdt/2017/PT.BNA yang didasari dari suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Notaris/PPAT, sehingga merugikan pihak lain. Notaris dan PPAT bertanggung jawab atas perbuatannya dan melakukan ganti rugi pada pihak yang dirugikan yang didasarkan pada Pasal 48 ayat 3 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kata kunci: Tanggungjawab, Notaris, Akta, Kuasa

Abstract

The purpose of this study is to explain the authority of notaries and PPAT in issuing power of attorney to sell and sale and purchase agreements, to explain the legal consequences of notaries and PPAT who issue documents that do not comply with legislation in relation to the decision of the Banda Aceh High Court No. 43/PDT/2017/PT.BNA, and to explain the civil liability of notaries/PPAT for authentic documents that do not comply with applicable legislation (study of the decision of the Banda Aceh High Court No. 43/PDT/2017/PT.BNA). This research is normative-juridical with a methodological approach used to analyze the liability of notaries/PPAT for documents issued that are canceled by the court. The authority of a notary is based on the product of Law Number 2 of 2014 on the Position of Notaries. One of the authorities of a notary is to make authentic documents that are useful as evidence for carrying out a legal act. In addition to notaries, there are also Land Deed Makers (PPAT) who also have the authority to make an authentic document regarding land rights and condominium units, which is based on a product, namely Government Regulation Number 24 of 2016 on Land Deed Makers. The legal consequences that arise from an authentic document made by a notary and PPAT that causes damage to the parties or other parties, then the document can be void by law based on a court decision. Notaries/PPAT are obliged to compensate for the damage for what they have done, based on Article 1365 of the Civil Code. The liability of notaries and PPAT in the decision of the Banda Aceh High Court No. 43/PDT/2017/PT.BNA is based on an unlawful act that has been committed by notaries/PPAT, thus causing damage to other parties. Notaries and PPAT are responsible for their actions and provide compensation to the injured party, based on Article 48 paragraph 3 of the Notary Law.

Keywords: responsibility, notary, Act, authority

PENDAHULUAN

Seorang Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya, harus bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur serta senantiasa melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjunjung tinggi kode etik profesi Notaris/PPAT sebagai rambu yang harus ditaati. Kepercayaan masyarakat terhadap Notaris/PPAT merupakan kepercayaan masyarakat terhadap akta otentik yang dibuatnya, itulah sebabnya jabatan Notaris/PPAT sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan. Kepercayaan pemerintah sebagai instansi negara yang mengangkat dan memberhentikan Notaris/PPAT sekaligus kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris/PPAT.

Notaris sebagai pejabat umum dituntut untuk bertanggung jawab terhadap akta otentik yang dibuatnya. Akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya :

1. Hubungan hukum yang khas antara notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Ketidackermatan, ketidaktelitian, dan ketidaktepatan dalam: a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN. b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Kesalahan yang terjadi pada pembuatan akta otentik tersebut berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak jujur dan dokumen tidak lengkap (disembunyikan) oleh para pihak, maka akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT itu mengandung cacat hukum. Keterangan para pihak tidak jujur atau menyembunyikan sesuatu dokumen yang seharusnya diperlihatkan pada Notaris/PPAT, maka para pihak yang melakukan perbuatan tersebut dapat dikenai tuntutan perbuatan melawan hukum oleh pihak yang merasa dirugikan.

Pasal yang dapat digunakan untuk melakukan penuntutan perbuatan melawan hukum terdapat dalam Kitab Undang Undang Hukum Pidana yang menyatakan : “Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hak di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk mempergunakannya atau untuk menyuruh orang lain mempergunakannya seolah olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan penjara selamalamanya tujuh tahun jika penggunaanya dapat menimbulkan suatu kerugian”.

Bukti penerbitan akta yang melanggar hukum yang walaupun dilakukan Notaris/PPAT yang seharusnya menjadi jalur terpercaya dan pemberi keadilan hukum, diangkat sebuah keputusan yaitu putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.Bna. putusan yang melibatkan Notaris/PPAT berawal dari ayah penggugat memiliki tanah dan bangunan dengan luas 330 m² yang terletak di Jalan. Mahya Nomor : 59 Gampong Setui, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh, kepemilikan tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 374. Ayah dan ibu penggugat bercerai dan ayah penggugat menikahi seorang janda yang sudah memiliki 2 orang anak. Sekitar tahun 2002 ayah penggugat meninggal dunia tak lama waktu berselang ibu tiri penggugat juga meninggal. Sepeninggal ayah penggugat dan ibu tergugat, penggugat bermaksud membersihkan rumah dan tanah milik ayahnya, akan tetapi penggugat mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut dikuasai oleh tergugat dengan menyuruh orang lain untuk membersihkan. Beberapa minggu kemudian penggugat mengetahui bahwa tergugat akan menyewakan rumah tersebut, mengetahui hal tersebut penggugat menjelaskan bahwa rumah tersebut milik penggugat, akan tetapi disangkal oleh tergugat dengan alasan bahwa tanah dan rumah tersebut bukan milik ayah penggugat lagi melainkan milik tergugat dengan menunjukkan sertifikat hak milik atas nama tergugat. Melihat hal tersebut penggugat mengetahui bahwa sertifikat atas nama ayahnya telah dibalik nama menjadi sertifikat atas nama tergugat berdasarkan akta jual beli No. 24 tahun 2013 tanggal 14 maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Irma Savitry Harahap. Akta jual beli tersebut diatas dibuat berdasarkan surat kuasa menjual yang diberikan oleh ayah penggugat terhadap penggugat yang dibuat oleh tergugat 2 (Notaris/PPAT, Irma Savitry Harahap) pada tanggal 31 Agustus 2012. Memperhatikan antara tahun meninggal ayah penggugat dan tahun pembuatan surat kuasa serta akta jual beli memiliki kejanggalan. Setelah pembuktian yang dilakukan pengadilan berdasarkan kesaksian Notaris/PPAT yang mengeluarkan surat kuasa dan akta jual beli dijelaskan bahwa tergugat datang dengan seseorang yang mengaku memiliki identitas ayah penggugat yang selanjutnya dilayani oleh tergugat 2 (Notaris/PPAT) membuat surat kuasa menjual.

Pokok permasalahan penelitian ini yaitu dibatakannya akta jual beli yang telah dibuat berdasarkan surat kuasa dikarenakan surat kuasa tersebut melanggar perundang-undangan. Pelanggaran perundang-undangan yang dimaksud yaitu terbitnya surat kuasa dimana pihak penghadap hadir dihadapan Notaris pada tahun 2012 akan tetapi di tahun 2002 si pemberi kuasa sudah meninggal dunia. Polemik tersebut menjadi sebuah kajian yang penting guna menemukan problema yang mengakibatkan batalnya akta jual beli. Berdasarkan uraian permasalahan dan putusan yang dikaitkan maka penting dilakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul “Pertanggung Jawaban Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta kuasa menjual dan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan Perundang Undangan (studi putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/PDT/2017/PT.BNA)”.

METODE

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu “analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan responden hingga dapat menjawab 4 permasalahan dari penelitian ini”. Semua data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

KEWENANGAN NOTARIS DAN PPAT DALAM MENERBITKAN SURAT KUASA MENJUAL DAN AKTA JUAL BELI

1. Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUNJ, yang dapat dibagi menjadi :

(a) Kewenangan Umum Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUNJ menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Berdasarkan kewenangan yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUNJ dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu:

1. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang

sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari Jabatan Notaris. Sepanjang suatu akta Notaris tidak dapat dibuktikan ketidak benarannya maka akta tersebut merupakan akta otentik yang memuat keterangan yang sebenarnya dari para pihak dengan didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan saksi-saksi yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(b) Wewenang Khusus Notaris

Pasal 15 ayat (2) mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau;
7. Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan yang dimaksud Batasan perundang-undangan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.

2. Hak dan Kewajiban

Notaris sebagai Pejabat Umum Notaris berkewajiban pula untuk memberikan bantuan cuma-cuma kepada mereka yang disebutkan dalam Pasal 37 UUJN. Ada dua hal lain dimana Notaris wajib menolak memberikan bantuannya yaitu dalam hal pembuatan akta yang isinya bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan. Juga dalam hal pembuatan akta di mana tidak ada saksi saksi yang tidak dapat dikenal oleh Notaris ataupun tidak dapat diperkenalkan kepada Notaris. Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris lainnya, yakni: Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
3. Mengeluarkan Grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya.
5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali Undang-undang menentukan lain.
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid lebih dari satu buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar dan tidak diterimanya surat berharga.
8. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
9. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5(lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
10. Mencatat dalam Repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
11. Mempunyai cap stempel yang membuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
12. Membaca akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
13. Menerima magang calon Notaris. Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk original.

B. Tugas dan Kewenangan PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang

diatur dalam undang-undang ini.

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 1 angka 5 menyatakan : “PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa PPAT adalah: “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.
- d. 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, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1, PPAT adalah: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dari pengertian tersebut yaitu meliputi:

1. Adanya orang yang memenuhi syarat tertentu;
2. Subjek yang diatur, yaitu para pihak; dan
3. Objek kewenangannya;

C. Kewenangan Notaris Membuat Surat Kuasa Menjual

Kata akta berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

D. Kewenangan PPAT membuat Akta Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Ketentuan yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: (1) Hak Milik, (2) Hak Guna Usaha, (3) Hak Guna Bangunan, (4) Hak Pakai.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 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 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 yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS DAN PPAT TIDAK SESUAI DENGAN PERUNDANG-UNDANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH NO. 43/PDT/2017/PT.BNA

1. Akta Otentik

Akta otentik terdapat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang HukumPerdata yang memberikan unsur-unsur suatu akta otentik, yakni: pertama, bentuknya ditentukan dalam undang-undang. Kedua, dibuat dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu dalam hal ini adalah Pegawai Catatan Sipil, Hakim, dan sebagainya. Ketiga, ditempat dimana akta dibuatnya bahwa akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu di wilayah kerjanya. Tidak hanya unsur-unsur tersebut, akta otentik juga memiliki ciri khas, yakni:

- a. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan yang berwenang untuk itu;
- b. Ada kepastian tanggalnya;
- c. Ada kepastian siapa saja yang menandatangani dan identitas;
- d. Notaris telah menasehatkan sebelum akta dibuat, tentang legalitas isi akta;
- e. Jika ada penyangkalan maka dia harus membuktikan;
- f. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.

Bentuk akta otentik dalam hal ini memiliki arti bentuk akta otentik dan bentuk dalam artian anatomi akta. Mengenai bentuk akta, terdapat 2 bentuk akta otentik menurut keabsahannya, yakni:

1. Akta Pejabat (*Ambtelijke Acte*) atau (*Verbal Acte*) Akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta.
2. Akta pihak/penghadap (*Partij Acte*) Kebalikan dari akta pejabat, akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga akta pihak dibuat oleh notaris berdasarkan apa yang para pihak tersebut kehendaki.

Anatomi bentuk akta pihak, merupakan bentuk akta otentik pada umumnya, yakni memiliki komparasi, contoh akta penghadap antara lain: jual beli, sewa menyewa, yayasan, koperasi, dan lain sebagainya. Fungsi suatu akta pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari tujuan awal dibuatnya akta tersebut. Akta dibuat sebagai bukti bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian secara tertulis, yang mana di dalam akta tersebut telah tertulis tujuan dari dibuatnya perjanjian oleh para pihak. Tidak hanya berkaitan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, akta juga dapat

dipergunakan sebagai bukti bagi pihak ketiga diluar dari perjanjian tersebut bahwa memang pada saat itu terjadi perjanjian yang mengikat para pihak yang terdapat di dalam akta.

2. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Atas Akta yang Dibuatnya

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata atas kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau dengan tidak melakukan suatu perbuatan tertentu – suatu yang merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian.

Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah apabila perbuatan tersebut:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Penjelasan UUJN menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta apabila penasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Konstruksi penjelasan UUJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi Notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum.

Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh Notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum Notaris itu sendiri, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya Notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Pasal ini merupakan penegasan dari

pasal 1868 KUHPdata yang menyatakan “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. jadi sudah jelas bahwa akta yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, dapat diketahui bahwa unsur-unsur di dalam suatu akta yang tercantum dalam pasal 1868 KUHPdata adalah akta itu dibuat dengan bentuk yang telah diatur menurut perundang-undangan, akta notaris tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dan juga dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut. Kewenangan membuat akta otentik ini merupakan permintaan para pihak dan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Objek / hal yang tertentu
- d. Suatu sebab yang halal. Jadi untuk suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum diatas.

3. Tanggungjawab Notaris terhadap akta Otentik yang tidak sesuai dengan perundang undangan dikaitkan dengan Putusan Pengadilan tinngi banda aceh No 43/PDT/2017/PT.BNA)

Putusan No.43/PDT/2017/PT.BNA menjelaskan adanya hubungan hukum antarpemjual dan pembeli yang mempersengkatakan sebidang tanah. Permasalahan berawal dari, Z. Ahmad Nyak Cut memiliki anak dari perkawinan pertamanya yaitu Fuadi Ahmad, ayah Fuadi ahmad selanjutnya bercerai dengan ibunya dan tidak beberapa lama

Z. Ahmad Nyak Cut menikah dengan Hj. Khatijah yang mana sebelumnya Hj. Khatijah telah memiliki 2 orang anak salah satunya Mawardi Usman. Sebelum menikah dengan istri kedua Z. Ahmad Nyak Cut memiliki sepetak tanah seluas $\pm 330 \text{ m}^2$ beserta satu bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 374 tahun 1999 yang dikeluarkan oleh Tergugat III pada tahun 1999 atas nama Z. Ahmad Nyak Cut, yang terletak di Jln. Mahya Nomor : 59 Gampong Setui, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara dengan dengan Gang Buntu;
Timur dengan tanah milik Yusrizal;

Selatan dengan tanah milik Abbas, T. Ramli Ahmadi, Halimatun Syakdiah dan tanah Mustafa Kamal;

Barat dengan Lorong Mahya.

Tanggal 02 September 2002 tepatnya di Banda Aceh Z. Ahmad Nyak Cut meninggal dunia dan tidak beberapa lama Hj. Khatijah meninggal juga. Setelah ayah dan ibu penggugat meninggal, Fuadi Asman berencana membersihkan rumah

peninggalan ayahnya akan tetapi diketahui telah dikuasai oleh Mawardi Usman. Fuadi Asman menegur Mawardi Usman, akan tetapi Mawardi Usman menjelaskan bahwa tanah dan rumah tersebut telah menjadi miliknya sambil menunjukkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 374 tahun 1999 yang dahulunya atas nama ayah Fuadi Asman menjadi Mawardi Usman yang didasari Akta Jual Beli Nomor : 24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013 yang dibuat oleh notaris. peralihan kepemilikan sebagaimana pada akta jual beli tersebut didasari oleh surat kuasa menjual palsu yang dibuat di depan tergugat 2 pada tanggal 31 Agustus 2012 yang menyatakan seolah olah Z. Ahmad Nyak Cut datang menghadap kepadanya untuk membuat surat kuasa. Memperhatikan alur yang terjadi pada ketentuan sudah salah, Z. Ahmad Nyak Cut meninggal dunia pada tahun 2002 sedangkan pembuatan surat kuasa dilakukan 2012. Pengadilan memutuskan bahwa surat kuasa dan akta jual beli yang dibuat oleh notaris sekaligus tergugat serta balik nama yang dilakukan BPN adalah tidak sah atau batal demi hukum.

Membahas pertanggungjawaban notaris dalam hal seperti diatas pada dasarnya keadaan tersebut mutlak menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pekerjaan seorang notaris. seorang notaris pada dasarnya bertanggung jawab atas akta yang telah diterbitkan, karena akta menjadi produk hukum yang telah dipercayakan negara dikeluarkan olehnya sekaligus memberikan jaminan yang kuat. Dalam putusan tidak di jelaskan yang menjadi beban pertanggungjawaban notaris yang telah menerbitkan surat kuasa dan akta jual beli yang dibatalkan pengadilan. Unsur yang menyatakan sebagai kesalahan notaris pada umumnya dalam putusan dilakukan penuntutan pertama kepada notaris atau pengadilan menjelaskan bahwa kerugian penggugat ditanggung secara renteng (bersama) antara tergugat dan notaris pembuat aktanya.

Bangun Kantate Lukas Totayes Sibarani mengatakan bahwa, kecuali isi akta, setiap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukannya dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris harus mempertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata di kemudian hari merupakan suatu yang keliru. Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannyamengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUDN yang menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris".

4. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata berdasarkan akta yang dibuatnya

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

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

Tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum

onrechtmatige daad dan merupakan oorzaak timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut schuld, maka orang itu harus bertanggung jawab atas

kerugian tersebut. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak 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.

Pertanggungjawaban tersebut didasarkan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.

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

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

5. Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Studi Putusan Pengadilan tinngi banda aceh No 43/PDT/2017/PT.BNA)

Putusan yang dikaji dalam tesis ini menjelaskan bahwa PPAT yang menerbitkan surat kuasa didatangi oleh yang mengaku bernama Z. Ahmad Nyak Cut sesuai dengan Identitas KTP yang ditunjukkan Aslinya atas nama Z. Ahmad Nyak Cut Serta menunjuk dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 374 Tahun 1999 Aslinya juga atas nama

Z. Ahmad Nyak Cut yang menyatakan akan memberi Kuasa untuk menjual kepada Tergugat I, yang juga hadir dihadapan PPAT selaku Penerima Kuasa dan penerima sertifikat hak Milik Nomor : 374 Aslinya, selanjutnya Tergugat II membuat Akta Surat Kuasa untuk menjual sesuai dengan permintaannya, selanjutnya Akta surat Kuasa tersebut ditandatangani dihadapan Tergugat II oleh Pemberi Kuasa Z. Ahmad Nyak Cut dan Tergugat I selaku Penerima Kuasa, oleh karenanya secara hukum perbuatan dan tindakan Tergugat II membuat surat kuasa menjual dan Akta Jual beli atas tanah objek sengketa yaitu berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 374 Tahun 1999 tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan oleh Penggugat, karena pembuatan kuasa dibuat secara terang serta atas permintaan orang beridentitas sesuai dengan KTP dan Sertifikat keduanya ditunjukkan aslinya serta tanda tangannya juga sama sebagaimana tertuang dalam Kartu Tanda Penduduk.

Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang diterbitkan dibatalkan oleh pengadilan

terlihat yang isinya

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan ketentuan tersebut”

Menghubungkan ketentuan di atas dengan kedudukan PPAT dalam putusan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu, PPAT dalam putusan aktanya dibatalkan oleh pengadilan dengan keterangan atau pembuktian yang dilakukan bahwa akta yang dibuatnya sudah sesuai dengan aturan, apabila pihak yang merasa dirugikan dalam putusan tidak merasa puas maka dapat mengajukan gugatan dengan mendasarkan ketentuan di atas. Perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif adalah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Perbuatan melawan hukum yang bersifat pasif dalam arti tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Oleh karena itu, dalam hal ini unsur dari perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Notaris tidak bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris hanya bertanggung jawab bentuk formal akta otentik sesuai yang disyaratkan oleh undang-undang.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang didasarkan pada tujuan yang telah ditetapkan maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Kewenangan dari suatu Notaris yang didasari suatu produk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, salah satu Notaris berwenang membuat akta otentik yang berguna sebagai alat bukti untuk melakukan suatu perbuatan hukum, selain Notaris terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta otentik mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun yang didasari dari suatu produk yakni Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Akibat hukum yang timbul dari suatu akta autentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yang menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun pihak lain, maka akta tersebut dapat batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan Notaris/PPAT wajib mengganti kerugian atas apa yang diperbuatnya yang didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdara.
3. Tanggungjawab Notaris dan PPAT dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 43/Pdt/2017/PT.BNA yang didasari dari suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Notaris/PPAT, sehingga merugikan pihak lain. Notaris dan PPAT bertanggung jawab atas perbuatannya dan melakukan ganti rugi pada pihak yang dirugikan yang didasarkan pada Pasal 48 ayat 3 Undang-Undang Jabatan Notaris.
- 4.

DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita, Komar. *Notaris/PPAT Selayang Pandang*. Bandung : Alumni, 1983.
- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum: Rineka Cipta*. Lubis, M. Solly, Ilmu Filsafat dan Penelitian, Bandung, Mandar Maju, 1994.
- Friedman, Lawrence. M., *Hukum Amerika: Sebuah Pengantar, American Law : An Introduction*, diterjemahkan oleh Wisnu Basuki, PT. Tatanusa, Jakarta, 2001 20
- Habib Adjie, *Hukum Notaris/PPAT di Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT)*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Komariah Emong Sapardjaja, 2002. *Ajaran sifat Melawan Hukum Materiil dalam Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: PT. Alumni,
- Lamintang, 1984. *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: Sinar Baru,. Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris/PPAT*. Cet. 4. Jakarta : Erlangga, 1996.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. 3. Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990
- Rosa Agustina, 2003 *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim Hs, *Hukum Kontrak - Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sjaifurracman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta : Universitas Indonesia (UI Press), 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. 18. Jakarta : PT. Inter Masa, 2001.
- Ulber Silalahi, 2009, *Metode Penelitian sosial*, Bandung: Refika Aditama.
- Weber Max, 2008, *Mastering Public Administration, Second Edition*, CQ Press, Washington.
- A Herlambang, *Kumpulan Jawaban Atas Peradilan Agama Jakarta* : Ghalia Indonesia, 2019.
- Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris/PPAT UU No. 30, LN No. 117, Tahun 2004 TLN No. 4432.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Rubekti dan R. Tjitrosidibio. Cet.31. Jakarta : Pradnya Paramita, 2001.
- Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004
- Undang-Undang No. 37 tahun 1998 tentang Pengaturan dan Kedudukan PPAT
- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.
- KUHAP (kitab undang-undang hukum acara pidana.
- Herlien Budiono, *Artikel Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Edisi Maret 2004
- Yahya A.Z, *Keadilan dan Kepastian Hukum*, [http// yahyazeinin. blogspot.com](http://yahyazeinin.blogspot.com)

2008/07/keadilan-dan-kepastian-hukum, tanggal akses 7 April 2019
Filsafat Hukum, Filsafat & Teori Hukum (Zen Zanibar M.Z), <http://s2.hukum.Universitaspancasila.ac.id>, diakses pada tanggal 19 Juni 2019.
Teori Pertanggungjawaban, <http://tyokronisilicus.wordpress.comteorihanskelsen-mengenaipertanggungjawaban-hukum/html>, diakses pada Tanggal 19 Juni 2019.