

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP PIHAK YANG MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU**

***Annisa Nur Azizah¹, Liza Priandhini²**

^{1,2}(Universitas Indonesia, Jl. Prof. Mr Djokosoetono, Depok, Jawa Barat Indonesia)

*annisa.nur15@ui.ac.id

ABSTRACT

In carrying out their position, Land Titles Registrar is responsible for making authentic deed. The research method was normative research method, which is collecting legal materials using literature study and drawing conclusion based on the legal materials. The present study found that the role of Land Titles Registrar in carrying their position in making deed which isn't based on the making of deed or the procedure of making deed, causes the deed with perfect power to be legally defective. Therefore, in carrying out their position, Land Titles Registrar must be responsible for the legal defect of a deed. For this reason, the responsibilities of Land Titles Registrar could be administrative, civil, and criminal responsibilities. If the procedure of making a deed isn't met, Land Titles Registrar could be asked for compensation by the Buyer. Furthermore, the party or appearer who isn't based on pre-contract good faith, in this case the agreed agreement, could be cancelled for not fully meeting the subjective principle of the agreement.

Penelitian ini membahas mengenai tanggung jawab yang harus dilaksanakan PPAT dalam menjalankan jabatannya terhadap pembuatan akta autentik dalam hal peggadap tidak memberikan keterangan yang sebenarnya. Metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian normatif yang merupakan pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan studi pustaka yang berdasarkan kepada bahan hukum tersebut diambil suatu kesimpulan. Penelitian ini memperoleh hasil bahwa, peran PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam hal pembuatan akta yang tidak berdasarkan kepada pembuatan maupun prosedur pembuatan akta tersebut megakibatkan akta yang memiliki kekuatan yang sempurna menjadi akta yang cacat hukum. Oleh karena itu PPAT dalam hal melaksanakan jabatannya harus bertanggungjawab dalam hal adanya cacat hukum dalam akta tersebut. Berdasarkan kepada hal ini, maka tanggung jawab PPAT dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, serta pidana. Terkait tidak terpeuhinya prosedur pembuatan akta mengakibatkan PPAT dapat dimintai ganti kerugian atas yang diperoleh oleh Pembeli. Selain itu, terhadap para pihak atau peggadap yang tidak berdasarkan kepada itikad baik pra kontrak, dalam hal ini perjanjian atau kesepakatan yang telah disepakati dapat dibatalkan dikarenakan tidak terpenuhinya asas subjektif dalam perjanjian.

Kata Kunci: *Tanggung Jawab, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli.*

A. PENDAHULUAN

Kegiatan yang timbul dalam hubungan antar masyarakat pada dasarnya selalu dikaitkan atau didahulukan dengan terdapatnya suatu perjanjian (Parartha et al., 2016). Dalam hal ini setelah perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak, maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Dalam hal ini memiliki arti, bahwa para pihak dalam hal ini harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan apa yang mereka tuangkan dalam perjanjian itu sebab dikarenakan kesepakatan tersebut menimbulkan hubungan hukum di antara para pihak. Namun, dalam hal ini tidak menutup kemungkinan terhadap perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang mengikat bagi para pihak tersebut menimbulkan suatu permasalahan dan hambatan di kemudian hari (Lolowang, 2015). Oleh karena itu, penting untuk diketahui bagi para pihak untuk mengerti serta memahami terkait isi atau substansi dari perjanjian yang telah mereka sepakati.

Pada dasarnya, setiap perjanjian mengandung asas yang harus dipenuhi oleh para pihak yang mengikatkan dirinya terhadap perjanjian tersebut. Salah satu asas yang mengikat para pihak dalam perjanjian yaitu asas itikad baik. Dalam hal ini terhadap setiap orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan berdasarkan kepada itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa terhadap perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan adanya itikad baik (Halym, 2020). Yang mana dalam hal ini memiliki arti bahwa perjanjian yang telah disepakati atau disetujui oleh masing-masing pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan serta keadilan.

Dalam hal ini, konsep itikad baik dibedakan menjadi dua jenis: itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif adalah kesungguhan seseorang dalam melakukan kegiatan hukum berdasarkan sikap batinnya pada saat kegiatan itu dilakukan. Itikad baik yang objektif mensyaratkan bahwa pemenuhan perjanjian didasarkan pada standar kepatutan atau apa yang dinilai sesuai dengan apa yang cocok dalam kehidupan masyarakat (Tumalun, 2018).

Menurut hukum kontrak Romawi, itikad baik mengacu pada tiga jenis perilaku yang ditunjukkan oleh para pihak selama pelaksanaan kontrak atau perjanjian. Pertama, para pihak mematuhi kesepakatan atau pernyataan mereka. Kedua, para pihak yang bersengketa ini tidak dapat saling memanfaatkan dengan memanfaatkan perilaku-perilaku yang menipu salah satu pihak. Bahkan jika persyaratan ini tidak disepakati secara formal sebelumnya, para pihak dalam hal ini harus menghormati komitmen mereka dan berperilaku dengan integritas dan rasa hormat (Khairandy, 2020).

Pada dasarnya, proses jual beli tanah untuk memperoleh kepemilikan yang baru atas suatu tanah pastinya harus berdasarkan dengan adanya kesepakatan bagi para pihak (Masengie, 2017). Kesepakatan dalam hal ini merupakan suatu dasar bagi para pihak untuk menimbulkan suatu hubungan hukum. Akibat dari adanya kesepakatan bagi para pihak ini tentunya dapat tertuang dalam bentuk lisan maupun tulisan. Terkait kesepakatan atas hubungan hukum yang timbul dalam suatu kesepakatan bagi para pihak dalam hal kepemilikan atas tanah agar nantinya suatu kesepakatan yang mengikat

bagi para pihak dapat diajukan sebagai suatu alat bukti tentunya harus berdasarkan kepada adanya suatu pembuatan akta autentik yang mana dalam hal ini terkait kesepakatan harus dibuat secara tertulis.

Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta dianggap sah apabila memenuhi beberapa syarat, di antaranya dibuat menurut undang-undang (Wahid et al., 2019). Kedua, dibuat di depan atau oleh pejabat publik. Ketiga, pejabat tersebut harus diberi wewenang untuk melakukannya dan hadir di tempat akta itu dibuat (Kie, 2000). Pejabat Umum dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat akta tanah asli yang membuktikan adanya suatu perbuatan hukum. Berdasarkan dokumen yang ada di hadapannya, ia bertanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum para pihak. Adanya akta merupakan bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, memberikan landasan yang kokoh bagi pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan (Salim, 2016).

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak hal ini di karenakan para pihak memperoleh hak terkait atas apa yang dibuat atau dinyatakan dalam akta. Hal ini memperoleh artian dikatakan sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dikarenakan hal yang melekat pada akta itu tidak memerlukan adanya pembuktian lain. Berdasarkan hal inilah, maka akta dapat dikatakan sebagai suatu hal yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik secara lahiriah, formil, dan materiil (Subekti, 2004).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 Ayat (1) menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya memiliki tugas serta kewenangan dalam hal kegiatan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini tentunya tidak jauh dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut untuk membuat suatu akta yang ditujukan terhadap adanya suatu bukti dari terjadinya perbuatan hukum terkait peralihan terhadap suatu hak atas tanah. Yang mana hal ini perbuatan hukum tersebut nantinya akan mengakibatkan suatu dasar terhadap pendaftaran peralihan dan/atau pendataran atas tanah (Peraturan Pemerintah RI, 1998).

Pasal 2 Ayat 2 mengatur tentang perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat 1 : akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai di atas tanah dengan hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang memiliki wewenang terkait akta tersebut, tentunya dalam hal ini dituntut untuk memahami serta memiliki kemampuan atau kecakapan dalam hal pertanahan. Hal ini ditujukan agar terhadap akta yang dibuatnya tersebut tidak menimbulkan suatu permasalahan dikemudian hari atau nantinya. Permasalahan-permasalahan ini bisa saja terjadi terhadap pembuatan akta jual beli. Dimana dalam hal ini terkait permasalahan-permasalahan yang timbul dapat

dikarenakan pada prosedur pembuatan akta dan/atau pada saat pembuatan akta itu sendiri.

Berdasarkan kepada studi pendahuluan, ditemukan fakta hukum dimana jual beli tanah yang disepakati oleh Ny. NLA dan Ny. NWS selaku penjual serta Ny. MB selaku pembeli yang dilakukan dihadapan Ny. PR, SH selaku Notaris/PPAT telah disepakati dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 23 dan Akta Kuasa Nomor 24 tertanggal 20 September 2011. Yang mana dalam hal ini para pihak sepakat untuk melakukan jual beli terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor XXXX/Kelurahan Tonja atas nama Ny.NKS. Berdasarkan kepada hal ini, terkait jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Pada Februari 2012, pada saat Ny. MB yang merupakan pihak pembeli ingin menjual kembali terhadap tanah yang telah diperolehnya tersebut. Namun, pada saat mengecek lokasi dari tanah tersebut, diketahui bahwa Ny. NKS selaku pemilik tanah beserta rumah tersebut tidak pernah melakukan perbuatan jual beli terhadap siapapun. Ditemukan fakta dimana Ny. NLA selaku penjual yang ikut menghadap kepada Ny. PR, SH selaku Notaris/PPAT telah memalsukan identitasnya dan berpura-pura menjadi Ny. NKS selaku pemilik asli atas tanah beserta rumah yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor XXXX/Kelurahan Tonja. Ny. NLA ketika menghadap, hanya memberikan Fotokopi KTP atas nama Ny. NKS serta menyatakan bahwa KTP asli akan diberikan kemudian. Hal ini disetujui oleh Ny. PR, SH selaku Notaris/PPAT.

Berdasarkan kepada hal tersebut suatu kesalahan dan/atau kealfaan dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat pembuat akta autentik dalam hal prosedur maupun dalam pelaksanaan pembuatan akta itu sendiri tentunya mengakibatkan adanya akibat hukum terhadap akta tersebut. hal ini dikarenakan dalam terjadinya kesalahan dan/atau kealfaan tersebut megakibatkan akta tersebut mejadi cacat hukum dan kedudukan terhadap akta tersebut tidak menjadi akta autentik. Akibat hukum yang timbul dikarenakan kesalahan dan/atau kealfaan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tentunya dalam hal ini harus dimintakan pertanggung jawaban. Dimana dalam hal ini harus dibuktikan terlebih dahulu terhadap kesalahan tersebut apakah merupakan kealfaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri atau secara tidak langsung timbul dikarenakan hal yang dilakukan oleh pihak lain.

Dalam hal permasalahan tersebut timbul dikarenakan adanya kelalaian dan/atau kealfaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah baik secara sengaja maupun tidak sengaja maka dapat dimintai pertanggung jawaban. Pertanggung jawaban dalam hal ini dapat dimintai terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut berdasarkan kepada perbuatan yang dilakukan dimana dalam hal ini diperlukan adanya pembuktian terkait kesalahan tersebut. sehingga apabila hal yang menjadi permasalahan tersebut dapat dibuktikan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban.

B. METODE

Digunakan pendekatan penelitian normatif, yang melibatkan perolehan bahan hukum melalui studi kepustakaan. Dimana dalam penelitian ini terfokus kepada kajian penerapan aturan atau norma hukum positif. Untuk mencapai tujuan penelitian dalam hal ini digunakan aturan atau norma hukum positif sebagai pedoman analisis (Soekanto & Mamudji, 2010).

Penulisan dalam hal ini diawali dengan pembahasan yang berkaitan dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal terdapat pihak yang memberikan keterangan palsu serta akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan kepada Peraturan Pemerintah 37/1998 yang kemudian dilakukan analisis terhadap permasalahan penelitian. Setelah dilakukannya analisis dapat ditarik suatu kesimpulan terkait tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap pihak yang memberikan keterangan palsu.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pihak yang Memberikan Keterangan Palsu

Tanggung jawab merupakan suatu kewajiban dimana hal ini dilakukan untuk meanggung suatu hal yang timbul dikarenakan adanya akibat dari apa yang dilakukannya terhadap suatu perbuatan tertentu. Akibat yang timbul dari suatu ketentuan hukum yang berlaku baik yang merupakan norma dan/atau peraturan hukum terkait tanggung jawab, maka dalam hal ini dapat dikenakan adanya suatu tanggungjawab hukum yang merupakan suatu kewajiban untuk menanggung atas akibat yang timbul tersebut (Wahyu Sasongko,2007). Dalam menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PJPPAT. Pelaksanaan terhadap wewenang dalam hal ini menutup kemungkinan dalam menjalankan jabatannya terdapat suatu kesalahan yang merupakan bentuk dari kealpaan dan/atau kelalaian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Hal ini tidak serta merta bagi suatu kesalahan yang merupakan kealpaan dan/atau kelalaian tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu penyalahgunaan wewenang apabila sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Proses pembuatan dan/atau pelaksanaan pembuatan akta dalam hal terjadi suatu kealpaan dan/atau kelalaian yang timbul dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri yang mengakibatkan akta yang dibuat tersebut menjadi cacat hukum maka dalam hal ini dapat dikatakan terjadi suatu penyalahgunaan wewenang. Dalam hal ini PPAT sangat diperlukan untuk menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan kewenangan, terutama yang tidak dapat dipisahkan dari dugaan penyalahgunaan kewenangan. Dimana otoritas ini disalahgunakan akan menjadi jelas bagi orang yang merasa dirugikan dengan tindakan yang dilakukannya (Baharudin, 2014).

Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk secara cermat dan benar melaksanakan tahapan formal dan materil dari prosedur pembuatan akta. Membuat akta jual beli yang memenuhi kriteria formal, antara lain:

1. Pasal 97 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Pendaftaran tanah dimana sebelum dilaksanakannya pembuatan akta terkait pemindahan dan/atau pembebanan hak atas tanah, dalam hal ini PPAT wajib melakukan pemeriksaan terkait kesesuaian sertifikat dengan cara memperlihatkan sertifikat asli;
2. Pasal 96 PERKABAN 8/2012 tentang Perubahan Atas PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Pasal 98, ayat (2); Pasal 99 ayat (1); PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait zin pemindahan hak harus sudah dapat diperoleh sebelum dibuatnya akta pemindahan atau pembebanan hak;
4. ketentuan Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau pihak yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis serta penandatanganan akta jual beli harus dilakukan sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal tersebut;
5. Pasal 101 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terhadap Pembuatan serta penandatanganan akta jual beli dalam hal ini harus dihadiri oleh para pihak atau kuasa yang sah serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi sesuai dengan ketentuan
6. Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimand alam hal ini PPAT harus membacakan dan menjelaskan isi dari akta jual beli dihadapan para pihak sesuai ketentuan;
7. Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT terkait larangan PPAT untuk membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa pihak lain;
8. Pasal 40 ayat (1), (2), PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT memiliki kewajiban selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta tersebut dibuat sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan untuk menyampaikan akta yang dibuat serta dokume lainnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran serta berkewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan (Peraturan Menteri Negara Agraria, 1997);

9. Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa Penandatanganan akta jual beli harus dilakukan setelah para pihak melakukan pembayaran pajak, yakni Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pembeli;
10. Pasal 12 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pembuatan akta harus dilakukan di kantor PPAT;
11. Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah terkait nilai harga transaksi yang dimuat di akta jual beli (Peraturan Pemerintah RI, 2009).

Syarat materiil yang harus diperhatikan oleh PPAT sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli, meliputi; *Pertama*, pihak yang berhak untuk melakukan penjualan terhadap suatu bidang tanah dalam hal ini tentu merupakan pemegang sah terhadap hak atas tanah tersebut yang dalam hal ini merupakan pemilik atas tanah. Apabila pemilik sebidang tanah tersebut hanya satu orang, maka dalam hal ini hanya pemilik tersebut yang berhak atas tanah tersebut. Apabila tanah tersebut dimiliki oleh dua orang maka kedua orang tersebut berhak serta harus bersama-sama bertindak atas tanah tersebut.

Kedua, dalam hal ini, pembeli, sebagai penerima hak, harus memenuhi persyaratan untuk mendapatkan kepemilikan atas tanah yang dibelinya. Bergantung pada hak yang berkaitan dengan tanah, dapat ditentukan apakah pembeli memiliki hak atas tanah yang dibelinya atau tidak. Sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria, hanya satu orang dan badan hukum Indonesia yang boleh memiliki tanah.

Ketiga, penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa. *Keempat*, dalam hal akan dilaksanakannya Jual Beli, pihak pembeli harus mengetahui terkait tanah tersebut apakah sedang dalam sengketa atau hal lainnya. Hal ini ditujukan agar apabila dalam proses peralihan hak atas tanah atau nanti ketika kepemilikan tidak terjadi suatu permasalahan.

PPAT terhadap proses pembuatan dan/atau pelaksanaan pembuatan akta otentik dalam hal ini tidak hanya megacu kepada kebearan formiil yang disampaikan oleh para pihak saja, hal ini dikareakan dapat merugikan pihak penjual. Dalam hal ini pembuatan akta jual beli harus dilakukan sesuai dengan Pasal 37 PP 24/1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah (Febriansyah et al., 2021). Para pihak harus menyerahkan dokumentasi berikut dari penjual dan pembeli:

1. Identitas Kartu Tanda Penduduk beserta kartu keluarga (KK) penjual. Jika pemilik hak atas tanah yang disebutkan dalam sertifikat adalah suami dan istri, maka dalam akta tersebut harus memuat surat persetujuan yang diaktakan dari suami dan/atau istri. Penduduk asli Indonesia wajib menunjukkan surat keterangan waris yang ditandatangani oleh semua ahli waris yang diketahui oleh lurah dan disahkan oleh Camat setempat. Sementara itu, warga negara Indonesia non-pribumi harus menunjukkan fotokopi akta waris yang diterbitkan oleh Notaris atau pengadilan.

2. Akta nikah dalam hal ketika penjual sudah menikah, apabila terdapat perjajian kawin maka salinan dari akta perjanjian kawinnya harus dibawa, serta surat cerai apabila penjual dalam hal ini sudah bercerai;
3. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir beserta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau tanda bukti pembayaran PBB selama 5 (lima) tahun terakhir;
4. Bukti PBB tahun terakhir dalam hal ini dipergunakan untuk menentukan besar Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli;
5. Bukti pembayaran pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan;
6. Nomor Pokok Wajib Pajak dikareakan terhadap Pengalihan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan SSB yang disebabkan adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum dalam hal terbukti telah melakukan suatu pelanggaran terhadap wewenangnya, maka dapat dikenai atau dijatuhi sanksi. Penjatuhan sanksi dalam hal ini dapat berupa sanksi administrasi, sanksi perdata sebagaimana termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta sanksi pidana yang sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Adjie, 2009);(Moeljatno, 2021).

PPAT dapat dikenakan sanksi administratif apabila dalam proses pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT bertindak dengan sengaja, lalai, atau keduanya. Menurut Perka Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, pelanggaran PPAT terhadap standar formal dan/atau materiil merupakan pelanggaran berat. Dalam hal ini, hukuman untuk pelanggaran dapat mencakup pemecatan secara tidak hormat dari pekerjaan mereka.

Sesuai dengan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 40 dapat dikenakan sanksi administratif mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT mengatur bahwa anggota yang melanggar kode etik dapat dikenakan teguran, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT, pemecatan dari keanggotaan IPPAT, dan pemberhentian tidak dengan hormat dari keanggotaan IPPAT.

Tanggung jawab perdata yang dapat dibebankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini, memungkinkan pihak yang dirugikan untuk meminta ganti rugi; dalam hal ini, bentuk kesalahan harus ditinjau terlebih dahulu. Apakah ketidakakuratan tersebut merupakan pelanggaran kontrak atau tindak pidana. Kegiatan PPAT yang mengakibatkan batalnya akta yang dibuatnya dapat dianggap tidak sah. Hal ini

disebabkan PPAT dan para pihak yang merasa dirugikan tidak pernah terikat oleh suatu perjanjian (Prawira, 2016).

Suatu perbuatan yang dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum jika memenuhi empat kriteria berikut: bertentangan dengan hak subjektif orang lain, moralitas, kewajiban hukum pelaku, dan kepatutan, kelengkapan, dan kesesuaian (Agustina, 2003). Namun, berdasarkan kepada hal ini dengan terpenuhinya salah satu kriteria sudah dapat dikatakan bahwa perbuatan tersebut termasuk kedalam suatu perbuatan melanggar hukum.

Suatu akta otentik yang mengandung cacat hukum yang dengan adanya putusan pengadilan membuat akta tersebut menjadi tidak autentik karena tidak dipenuhinya syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT, sehingga mengubah akta otentik menjadi akta palsu yang adalah batal demi hukum. Pelanggaran hukum dan/atau potensi kerugian. Sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT atas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian tersebut, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain wajib orang yang menyebabkan kerugian karena kesalahan untuk mengganti kerugian (Subekti, 2004).

Suatu akta yang mengandung cacat hukum dalam hal ini akan mempersulit para pihak untuk menggunakan haknya. Oleh karena itu, dalam hal ini pemegang hak harus dapat memanfaatkan akta tersebut sebagai alat bukti yang sah, yang memungkinkan mereka untuk menuntut haknya bahkan menolak hak orang lain.

Dengan demikian, akta PPAT yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, yang mengakibatkan PPAT penghadap tidak memperoleh hak atas akta otentik atau tidak dapat menggunakan akta tersebut sebagaimana mestinya. dan fungsi akta otentik. Akibatnya, PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh klien yang seharusnya dapat menggunakan haknya.

Temuan bahwa akta tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi kejahatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian, harus didasarkan pada adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal para pihak menyatakan bahwa suatu akta PPAT adalah palsu atau tidak benar karena menyimpang dari kriteria materiil dan formal cara pembuatan akta, para pihak tersebut harus terlebih dahulu menunjukkan kepada pengadilan bahwa gugatan mereka berkaitan dengan acara perdata. Dalam hal PPAT memalsukan surat atau memalsukan surat yang memenuhi syarat sebagai tindak pidana, ia dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Menganggap kriminalitas sebagai pelanggaran unsur formil adalah suatu perbuatan tanpa landasan hukum yang tidak dapat dijelaskan.

Atas dasar pelanggaran pembatasan ini, konsekuensi pidana dapat dikenakan kepada PPAT. Dalam hal ini, Kode Etik IPPAT selain harus sesuai dengan rumusan

pelanggaran yang termasuk dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, juga harus sesuai dengan rumusan yang disebutkan dalam KUHP. Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formil akta PPAT dalam pembuatan akta otentik antara lain membuat surat palsu/palsu dan menggunakan surat palsu/palsu, memalsukan akta otentik, memerintahkan keterangan palsu untuk dicantumkan dalam akta otentik, memerintahkan untuk melakukan, ikut serta, dan membantu pembuatan dokumen palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat/palsu.

Menurut hukum pidana, perbuatan kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melawan suatu larangan, sedangkan kealpaan dan/atau kecerobohan diartikan sebagai kurangnya perhatian pelaku terhadap bendanya tanpa menyadari bahwa akibatnya adalah suatu keadaan yang dilarang, sehingga melakukan kesalahan. suatu bentuk kelalaian. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa kesengajaan dalam situasi ini sangat penting dalam proses pidana karena mayoritas non-penjahat memiliki unsur kesengajaan dan bukan kelalaian (Prodjodikoro, 2003).

Jika PPAT menjalankan tanggung jawabnya sesuai dengan proses yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas perbuatan yang dilakukannya. Hal ini karena Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa PPAT adalah orang yang diperintahkan, dan menurut hukum pidana orang yang diperintahkan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya.

PPAT hanya dapat disangkakan melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHP apabila mengetahui bahwa keterangan yang diminta oleh para pihak yang akan dicantumkan dalam akta itu palsu atau seolah-olah keterangan itu sesuai dengan kebenaran dan bila demikian adanya. dapat menimbulkan kerugian, tetapi tetap bersedia untuk melakukan perbuatan tersebut.

Berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP tidak dapat dikenakan kepada PPAT, karena dalam Pasal tersebut terdapat unsur perintah kepada PPAT dalam membuat akta jual beli hanya sebagai alat lahirnya akta otentik, sedangkan pemikiran berasal dari para pihak, sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak. Itu tidak diperintahkan oleh orang yang mengajukan permintaan. Namun demikian, apabila PPAT dengan sengaja dan/atau dengan sengaja bekerja dengan seorang pengacara, PPAT dapat dipidana dengan Pasal 263 ayat (1) KUHP yang berhubungan dengan Pasal 55 ayat (1) yaitu ikut serta dalam tindak pidana. Selain itu, karena Pasal 264 ayat 1 huruf an KUHP sehubungan dengan Pasal 55 ayat 1 KUHP mewajibkan barang PPAT ditimbang.

Hukum Akta Jual Beli Dikaitkan dengan Itikad Baik Pra Kontrak Penghadap

Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana dua pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak atau pihak lain. Pasal 1338 KUHPerdata, yang menunjukkan bahwa suatu perjanjian yang telah menjadi sah menurut hukum bagi para pihak yang membentuknya, tidak dapat dibatalkan kecuali para pihak setuju untuk itu, memberikan kedudukan hukum terhadap suatu kesepakatan yang dicapai oleh para pihak yang memperoleh kesepakatan. disepakati atau dengan

alasan yang dianggap memadai oleh undang-undang. Selain itu,, perjanjian haruslah berdasarkan kepada adanya itikad baik (Setiawan, 2016).

Berdasarkan kepada hal tersebut maka dapat diuraian sebagai berikut (Abdulkadir, 2014):

1. Berlaku sebagai undang-undang

Para pihak diharuskan untuk mematuhi perjanjian dan hukum. Karena dalam hal ini perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberikan kejelasan hukum bagi para pihak. Jika para pihak melanggar perjanjian, itu diperlakukan sebagai pelanggaran hukum, yang mengakibatkan hukuman hukum. Dalam hal ini, akibat hukum dapat berupa sanksi hukum. Pihak-pihak yang melanggar perjanjian dapat dikenakan tuntutan dan sanksi hokum (Abdulkadir, 2014).

2. Tidak dapat dibatalkan secara sepihak

Jika perjanjian itu hendak dibatalkan, hal itu juga harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak, mengingat perjanjian itu mengikat para pihak sebagai undang-undang yang menerima persetujuan mereka.

3. Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik

Pada hakikatnya itikad baik merupakan penilaian obyektif atas pelaksanaan suatu perjanjian. Apakah pelaksanaan perjanjian tersebut sesuai dengan standar kesopanan dan kepatutan. Dimana dalam hal ini para pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian harus bertindak dengan itikad baik.

Ketika secara resmi ditandatangani, perjanjian pada dasarnya mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya

Dalam hal ini, perjanjian harus dilakukan dengan sukarela karena dalam suatu kontrak para pihak memiliki kehendak bebas untuk mengikat dan ini harus ditentukan. Jadi, menurut Pasal 1321 KUH Perdata, ada tiga alasan mengapa perjanjian itu tidak dibuat dengan sukarela. Karena paksaan, kekhilafan, dan ketidakjujuran, hal ini terjadi.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdata yang menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika pihak yang melakukan perjanjian tersebut dinyatakan oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap” (Setiawan, 2016). Pasal 1330 KUHPerdata menetapkan bahwa mereka yang dinyatakan tidak cakap, yaitu mereka yang belum cukup umur menurut hukum, mereka yang telah diampuni, perempuan-perempuan dalam subjek-subjek yang ditentukan oleh undang-undang, dan pada umumnya siapa saja yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu. kontrak, dilarang melakukannya.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus memiliki tujuan yang spesifik, setidaknya dapat ditentukan sebagai tujuannya. Obyek perjanjian diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa harus ada pokok atau pokok yang dapat diketahui jenisnya, dan tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang yang tidak pasti asalkan jumlahnya dapat ditentukan dan dihitung kemudian.

4. Suatu sebab yang halal

Menurut doktrin hukum, alasan yang sah dalam hal ini adalah teks dan/atau maksud dari suatu perjanjian. Yang membawa persetujuan dalam hal ini di bawah pengawasan hakim. Karena dalam hal ini pengadilan dapat menentukan apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah syarat-syaratnya bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Syarat sah perjanjian yang merupakan syarat subjektif dalam hal ini meliputi syarat pertama dan syarat kedua dikarenakan melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat subjektif ini tidak dipenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan yang merupakan syarat objektif dalam perjanjian adalah syarat ketiga dan syarat keempat dikarenakan hal itu mengenai sesuatu yang menjadi objek dalam perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum yang mana dalam hal ini memiliki artian bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (Windari, 2014).

Pada dasarnya terhadap pelaksanaan perjanjian yang mengikat bagi para pihak dalam hal harus didasari kepada adanya itikad baik. Pemikiran tentang itikad baik harus meliputi keseluruhan tahap perjanjian, dimana itikad baik dalam hal ini diartikan sebagai:

1. Kejujuran pada saat pembuatan perjanjian;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila perjanjian dibuat dihadapan pejabat, maka para pihak dianggap beritikad baik;
3. Sebagai masalah kepatutan selama tahap implementasi, menilai perilaku para pihak dalam melaksanakan ketentuan perjanjian dimaksudkan terutama untuk mencegah perilaku yang tidak pantas selama implementasi.

Itikad baik yang terkandung dalam suatu perjanjian harus mengikat para pihak karena perjanjian itu hanya akan disepakati, yang artinya dalam hal ini itikad baik harus sudah timbul pada saat praperjanjian dialog. Ridwan Khairandy mencatat itikad baik harus ada sejak tahap pra-kontrak, di mana para pihak mulai berbicara, hingga mencapai kesepakatan dan memasuki tahap implementasi kontrak. Dimana dalam hal ini memiliki artian bahwa terhadap kesepakatan yang diperoleh dalam perjanjian tersebut para pihak harus berdasarkan kepada adanya itikad baik sampai dengan perjanjian tersebut berakhir (Khairandy, 2004).

Itikad baik tidak luput dari adanya aspek kepatutan dan tradisi selain hukum. Syarat-syarat suatu perjanjian tidak terbatas pada apa yang secara khusus disebutkan di dalamnya; mereka juga mencakup segala sesuatu yang, menurut sifat perjanjian, diwajibkan oleh adat, hukum, atau tradisi. Itikad baik dalam tahap pra-kontrak mengacu

pada adanya atau kurangnya kejujuran atau niat baik di pihak para pihak yang ingin terlibat dalam suatu kontrak. Konsep kehati-hatian kontrak menjadi tolok ukur untuk menetapkan kejujuran dalam fase pra kontrak (Hernoko, 2010).

Prinsip kehati-hatian dalam membuat kontrak memiliki dua implikasi bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian: pertama, tanggung jawab untuk mengungkapkan, yang merupakan persyaratan bagi para pihak untuk menjelaskan tujuan dan konsekuensi hukum dari perjanjian secara rinci. itu. Kedua, tanggung jawab untuk mencari, yaitu keharusan bagi para pihak untuk membaca, meneliti, dan menganalisis secara mendalam perjanjian yang akan disepakati oleh para pihak, termasuk mempertanyakan pihak lain jika ada aspek perjanjian yang tidak jelas.

Kewajiban para pihak dalam hal akan dilaksanakannya perjanjian, maka para pihak harus menerangkan dengan jelas secara terperinci serta menjelaskan dengan yang sejujur-jujurnya terkait hal-hal yang seharusnya dijelaskan terhadap pemenuhan prestasi atas prestasi-prestasi yang sebagaimana diperjanjikan nantinya. Dimaa dalam hal ini hal yang merupakan kewajiban para pihak untuk membaca serta meneliti serta mempelajari terkait prestasi-prestasi sebagaimana yang akan diperjanjikan.

Sehubungan dengan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menyatakan bahwa tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Tidak adanya itikad baik pra kontrak dalam perjanjian menimbulkan adanya cacat hukum. Keterangan yang diberikan oleh penghadap dalam hal penghadap tidak memberikan keterangan yang sebenar-benarnya dapat dikatakan bahwa penghadap melakukan suatu penipuan terhadap keterangan yang diberikan.

Pasal 1328 KUHPerdata mencantumkan penipuan sebagai salah satu alasan pembatalan kontrak. Jika penipuan yang dilakukan oleh satu pihak sedemikian rupa sehingga pihak lain tidak akan mengadakan perjanjian tanpa penipuan atau penipuan, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atas dasar penipuan.

Ketentuan yang menyangkut cacat hendak diatur oleh ketentuan perundang-undangan sebagaimana ditafsirkan oleh yurisprudensi, yaitu yang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan dalam hal ini dapat dikategorikan sebagai cacat kehendak, karena pihak yang dirugikan dapat meminta pemutusan perjanjian. Jelas, kasus ini memiliki tujuan yang pasti. Penggugat harus menetapkan bahwa perjanjian itu tidak diinginkan atau tidak diinginkan dalam bentuknya yang sekarang. Putusan hakim kemudian dapat digunakan untuk meminta penghentian suatu perjanjian yang tidak dibuat dengan itikad baik.

Berdasarkan kepada hal ini, dimana tidak dipenuhinya itikad baik pra kontrak yang terdapat dalam perjanjian dalam hal ini menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subjektif terhadap syarat sah perjanjian. Oleh karena itu, dikarenakan tidak terpenuhinya unsur kesepakatan yang mengandung suatu penipuan. Hal ini berakibat terhadap perjanjian yang telah disepakati dalam hal itu menjadi dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan merupakan suatu hal yang harus dengan adanya pengajuan pembatalan ke

pengadilan. Dengan kata lain, dalam hal para pihak yang melakukan perjanjian tidak melakukan pengajuan pembatalan ke pengadilan, maka perjanjian ini tetap mengikat bagi para pihak.

D. SIMPULAN

Dalam menjalankan jabatannya, apabila dalam hal ini bertentangan dengan wewenangnya, maka terhadap akta yang dibuatnya tersebut akan menimbulkan akibat hukum. Hal ini sebagaimana dinyatakan bahwa terhadap akta yang mengandung cacat hukum dikarenakan ketidaksesuaian baik dikarenakan kesengajaan maupun kealpaan dari PPAT itu sendiri dapat dimintai pertanggungjawaban. Konsekuensi administratif dalam skenario ini terdiri dari pemutusan hubungan kerja secara tidak hormat dari jabatan mereka dan penerapan denda administratif karena melanggar larangan atau mengabaikan tanggung jawab mereka. Sanksi perdata dalam hal akta PPAT yang seharusnya mempunyai kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di tangan, atau dinyatakan batal demi hukum dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dapat dikenakan sebagai penggantian biaya, kompensasi, dan bunga. Berkaitan dengan sanksi pidana, dapat dijatuhkan apabila terbukti bahwa PPAT yang bersangkutan bermaksud menggunakan akta tersebut sebagai alat untuk melakukan suatu tindak pidana, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan satu atau lebih pihak lain. Jika hal ini terbukti, PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tidak adanya penerapan itikad baik pra kotrak dalam hal pada saat proses perjanjian salah satu pihak tidak memberika keterangan yang sebenar-benarnya, maka berakibat hukum terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian. Dalam hal ini pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan cara mengajukan permohonan pembatalan terhadap perjanjian tersebut kepada Pengadilan Negeri.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Abdulkadir, M. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Adjie, H. (2009). *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama.
- Agustina, R. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Baharudin. (2014). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*. Universitas Bandar Lampung.
- Febriansyah, F. I., Saidah, S. E., & Anwar, S. (2021). Program Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kenongomulyo. *YUSTITIABELEN*.
- Halym, H. (2020). Asas Moral Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pasal 1338

- ayat 1 KUHPperdata. *JIAGANIS*, 5(2).
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (K. P. M. Group (ed.)).
- Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Khairandy, R. (2020). *Gagasan Tiga Asas yang Penting dalam Hukum Kontrak dan Penafsiran Kontrak*. FH UII Press.
- Kie, T. T. (2000). *Studi Notariat*. PT. Ichtar Baru Van Hoeve.
- Lolowang, S. (2015). Aspek Hukum Pemberian Lisensi Hak Kekayaan Intelektual Dalam Perjanjian Waralaba. *LEX ADMINISTRATUM*, 3(2).
- Masengie, C. (2017). Analisis Yuridis Tentang Akta Jual Beli Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997. *LEX ADMINISTRATUM*, 5(9).
- Moeljatno. (2021). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Bumi Aksara.
- Parartha, G., Wiryawan, I. W., & Rudy, D. G. (2016). Inventarisasi Masalah Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Di Desa Singakerta Kecamatan Ubud. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 4(1).
- Peraturan Menteri Negara Agraria. (1997). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA Nomor 3 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah RI. (1998). *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998.
- Peraturan Pemerintah RI. (2009). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Universitas Mataram.
- Prodjodikoro, W. (2003). *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. PT. Refika Aditama.
- Salim, H. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Rajawali Pers.
- Setiawan, I. K. O. (2016). *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika.
- Tumalun, H. G. (2018). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Modal Ventura Berdasarkan Pasal 1338 Ayat 3 KUHPperdata Dan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009. *LEX PRIVATUM*, 6(10).
- Wahid, A., Dewi, E. K., & Sarip. (2019). Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPperdata. *Mahkamah : Jurnal Kajian Hukum Islam*, 4(2).
- Windari, R. A. (2014). *Hukum Perjanjian*. Graha Ilmu.