

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DARI AKTA YANG DIBUATNYA**



TESIS

**Diajukan Untuk Dinilai Kelayakan Sebagai Tesis
Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

**Oleh :
Helya Silva Wahyuni
02022682226009**

Dosen Pembimbing :

- 1. Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. Amin Mansur, S.H., M.H. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2024

HALAMAN PENGESAHAN TESIS
TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DARI AKTA YANG DIBUATNYA

Oleh:

Nama : Helya Silva Wahyuni

NIM : 02022682226009

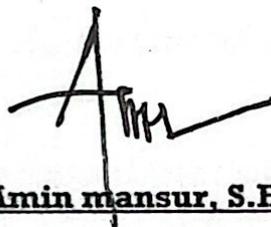
Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 28 Maret 2024

Palembang, 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



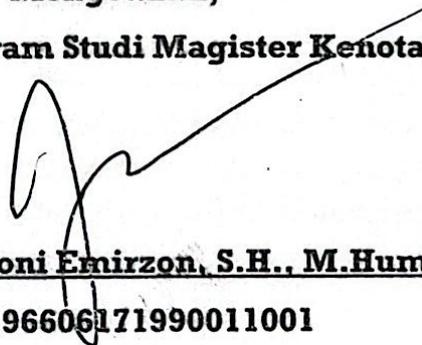
Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum

Amin mansur, S.H., M.H.

NIP. 196301211987031003

Mengetahui,

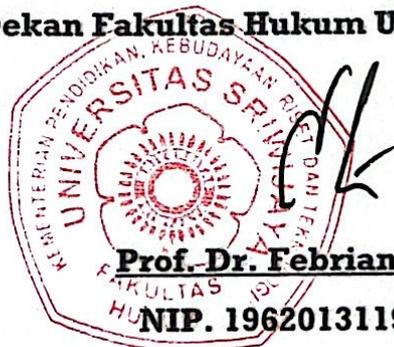
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Helya Silva Wahyuni
NIM : 02022682226009
Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di universitas sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka.
4. Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam persyaratan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, April. 2024
Saya yang membuat pernyataan,



Helya Silva Wahyuni

NIM. 02022682226009

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:
TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DARI AKTA YANG DIBUATNYA**

Diajukan Oleh:

Nama : Helya Silva Wahyuni

NIM : 02022682226009

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

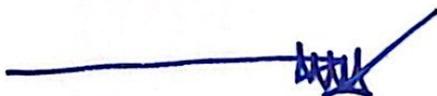
Palembang,

2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



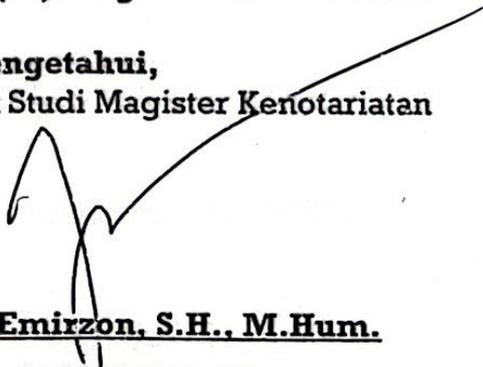
Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum

Amin mansur, S.H., M.H.

NIP. 196301211987031003

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS :

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DARI AKTA YANG DIBUATNYA**

Diajukan Oleh:

Nama : Helya Silva Wahyuni

NIM : 02022682226009

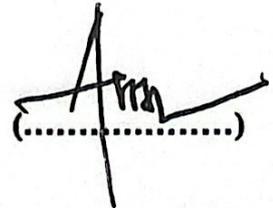
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

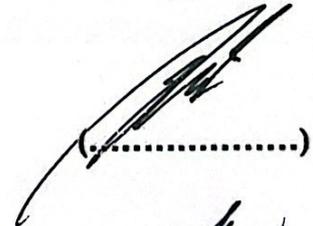
Tanda Tangan

Ketua : Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum (.....)


Sekretaris : Amin mansur, S.H., M.H.

(.....)


Anggota 1 : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

(.....)


Anggota 2 : Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.

(.....)


UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah memberkati dengan seluruh rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Pada proses penulisan Tesis ini penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, saran, kritik serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta nikmat kesempatan dan kesehatan dalam menyelesaikan Tesis ini;
2. Kedua orang tua tercinta Bapak Herlan Selaso, S.Psi. dan Ibu Elly Suriani, S.E. yang selalu memberikan doa, semangat, dan kasih sayang yang tak terhingga. Terima kasih telah menjadi orang tua terhebat dalam hidupku;
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.CL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama Tesis yang telah bersedia meluangkan waktu, mengarahkan dan membimbing tanpa lelah serta memberikan nasihat dan saran dalam penulisan tesis ini;
10. Bapak Amin Mansur, S.H., M.H., selaku Pembimbing Kedua Tesis yang telah mengarahkan, membimbing, dan memberikan nasihat serta saran dalam penulisan tesis;
11. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan, serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Notaris Mardiah, S.H., M.Kn beserta seluruh staf yang telah memberikan ilmu dan nasihat selama melakukan Praktik Kerja Kenotariatan;
13. Saudaraku, Helya Silvi Wahyuni, Amd.Kbn dan Helyana Tri Aprisa yang selalu memberikan dukungan dan sumber penyemangat dalam penulisan Tesis ini;
14. *Notarich*, Kak Novi, Kak Desi, Kak Sakina, Kak Gabriella, Naflah, Khalisa, Deva, Puteri, dan Pelita yang telah menjadi teman, sahabat,

sejak awal perkuliahan sampai saat ini. Dan seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2022 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas canda tawa serta kehangatan yang diberikan sehingga dapat menghiasi suasana kampus ku;

15. Aldi Indrajaya, yang selalu ada memberikan dukungan dan semangat setiap harinya.

16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dalam membantu kelancaran penulisan Tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan semua pihak. Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca, dan seluruh pihak yang membutuhkannya.

Palembang, April 2024
Penulis,



Helya Silva Wahyuni
NIM. 02022682226009

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

Sesungguhnya Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran(QS. Al-Baqarah [2]:183)

“Dan Ketahuilah, Sesungguhnya kemenangan itu beriringan dengan kesabaran. Jalan keluar beriringan dengan kesukaran., dan sesudah kesulitan itu pasti akan datang kemudahan.”

(HR. Tirmidzi)

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

- ❖ **Kedua Orang Tuaku Tercinta;**
- ❖ **Keluargaku;**
- ❖ **Sahabat-Sahabatku;**
- ❖ **Almamaterku;**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT dan iringan shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, karena atas seluruh limpahan rahmat dan karunia-Nya, memberikan kesempatan, kesehatan, dan kekuatan bagi penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DARI AKTA YANG DIBUATNYA”**. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih belum sempurna, tetapi penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan manfaat untuk memperluas wawasan pengetahuan di bidang ilmu baik untuk praktisi hukum, masyarakat, dan penulis sendiri. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan-perbaikan pada penulisan selanjutnya.

Palembang, April 2024
Penulis,



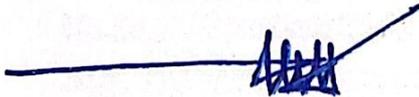
Helya Silva Wahyuni

ABSTRAK

Sering terjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah terlibat kasus-kasus hukum tentang kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya baik karena kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri maupun kesalahan para pihak. Hal tersebut menimbulkan Tanggung jawab baik bertindak secara Individu maupun bertindak melalui jabatan. Tesis ini membahas permasalahan tentang Pengaturan mengenai Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya dan Pengaturan hukum di masa mendatang mengenai tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menganalisis bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menemukan bahwa, tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dibagi menjadi dua yaitu sebagai Individu dan sebagai Pejabat umum. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab sebagai Individu jika Pejabat Pembuat Akta Tanah mengetahui pelanggaran atas kebenaran materiil yang dibuat oleh para pihak tersebut. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelanggaran mengenai kebenaran formil, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut wajib bertanggungjawab dan bertindak secara jabatan, serta atas pelanggaran tersebut, PPAT diberikan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diharapkan pada masa mendatang dapat dilakukan penegasan mengenai pemisahan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah secara formil dan materiil. Penulisan ini merekomendasikan yaitu peraturan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dinyatakan dengan tegas dan mudah dipahami dan perlu adanya penegasan mengenai tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya, sehingga ada batasan-batasan yang harus dilakukan dalam proses penegakan hukum.

Kata kunci : Akta Otentik; Kebenaran Materiil; PPAT; Tanggung Jawab

Pembimbing I



Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum.

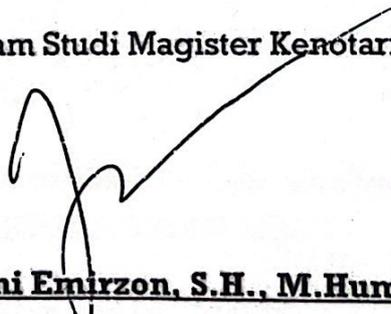
NIP. 196301211987031003

Pembimbing II



Amin Mansur, S.H., M.H

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

It often happens that the Land Deed Official is involved in legal cases regarding the material truth of the deed he made either because of the fault of the Land Deed Official himself or the fault of the parties. This gives rise to liability both acting individually and acting through position. This thesis discusses the problem of the regulation of the responsibility of the Land Deed Official for the material truth of the deed he made and future legal arrangements regarding the legal responsibility of the Land Deed Official for the material truth of the deed he made. The research method used is normative legal research by analyzing primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. This research found that the legal responsibility of the Land Deed Official is divided into two, namely as an individual and as a public official. The Land Deed Official is responsible as an individual if the Land Deed Official knows the violation of the material truth made by the parties. If the Land Deed Official commits a violation regarding the formal truth, then the Land Deed Official is obliged to be responsible and act in office, and for the violation, the PPAT is given sanctions in accordance with applicable laws and regulations and it is hoped that in the future confirmation can be made regarding the separation of the legal responsibility of the Land Deed Official formally and materially. This writing recommends that the regulations regarding the responsibility of the Land Deed Official must be stated firmly and easily understood and there is a need for confirmation of the legal responsibility of the Land Deed Official for the material truth of the deed he made which states that the Land Deed Official is not responsible for the material truth of the deed he made, so that there are limits that must be carried out in the law enforcement process.

Keywords: Authentic Deed; Material Truth; Land deed official; Responsibility

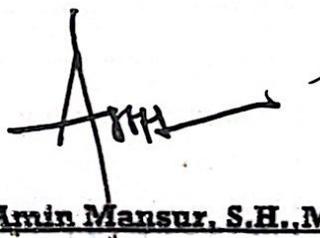
Advisor I



Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum.

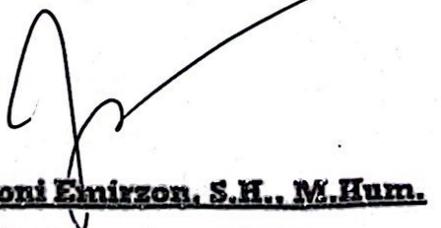
NIP. 196301211987031003

Advisor II



Amin Mansur, S.H., M.H

Coordinator of Master of Kenotariatan Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMA PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
1. Manfaat Teoritis	9
2. Manfaat Praktis.....	9
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	10
F. Kerangka Teori.....	11
1. <i>Grand Theory</i>	11
2. <i>Middle Range Theory</i>	13
3. <i>Applied Theory</i>	16
G. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Pendekatan Penelitian.....	22
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	23
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	27
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	27
BAB II PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, AKTA OTENTIK PEMBUKTIAN PERDATA, DAN AKIBAT HUKUM	29

A.	Pejabat Pembuat Akta Tanah	29
1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	29
2.	Penggolongan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	29
3.	Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	31
4.	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	31
5.	Pemberhentian Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	34
B.	Akta Otentik.....	35
1.	Pengertian Akta	35
2.	Macam-macam Akta.....	37
3.	Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	41
C.	Pembuktian Perdata	44
1.	Pengertian Pembuktian.....	44
2.	Macam-macam Alat Bukti.....	44
3.	Asas-asas pembuktian Perdata	49
4.	Kekuatan pembuktian pada Akta Otentik.....	51
5.	Kebenaran Formil dan Kebenaran Materiil dalam hukum Pembuktian.....	54
D.	Akibat Hukum.....	58
BAB III TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DARI AKTA YANG DIBUATNYA		60
A.	Pengaturan mengenai Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta atas Kebenaran Materiil dari Akta yang dibuatnya.....	60
B.	Pengaturan Hukum di masa mendatang mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Kebenaran Materiil dari akta otentik yang dibuatnya.....	112
BAB IV PENUTUP		122
A.	Kesimpulan.....	122
B.	Rekomendasi	123
DAFTAR PUSTAKA		124
LAMPIRAN		132

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pejabat umum adalah pejabat yang diberi tugas dan kewenangan dalam hal melayani kepentingan umum, dan kualifikasi tersebut diberikan sesuai dengan jasa profesi dan keahlian yang dimilikinya, pejabat umum memiliki kewenangan untuk menyelesaikan segala permasalahan yang ada sesuai dengan kapasitas yang dimilikinya dan karena keahliannya pejabat umum dipercaya untuk menyelesaikan segala urusan dan fenomena hukum yang saat ini semakin kompleks di masyarakat.¹

Terdapat beberapa pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti tertulis terkait masalah pertanahan. Salah satunya ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 tahun 2006 (PP 24/2006) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan 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.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan

¹ Yogi Priambodo dan Gunarto. 2017. "Tinjauan Terhadap Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris Di Kabupaten Purbalingga." *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3 September: 331

terpenuhi mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat”.² Berdasarkan Pengertian di atas dapat ditarik beberapa unsur, yaitu 1) Akta itu harus dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang diatur dalam Undang-undang; 2) Akta itu dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum; 3) Akta itu dibuat di tempat dimana akta itu dibuat, maksudnya akta itu dibuat di tempat pejabat yang membuatnya.³

Melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT diharapkan dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Hal ini dikarenakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk membuat akta otentik yang mengikat secara hukum pada para pihak yang berkepentingan.⁴

² Subekti.R dan Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 475.

³ Irawan Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, hlm.148

⁴ Deviana Yuanitasari. 2017. “The Role Of Public Notary In Providing Legal Protection On Standar Contract For Indonesia Consumers.” *Sriwijaya Law Review*, Vol. 1 Issue 2, Juli: 179

PPAT merupakan jabatan kepercayaan dari masyarakat, terutama para pihak yang membutuhkan jasa kantor PPAT dalam membuat akta otentik. Para pihak yang datang pada kantor PPAT dengan maksud dan tujuan yang jelas dan sesuai kenyataan, dimana dengan keterangan para pihak tersebut, para pihak menghendaki PPAT untuk mengatasi permasalahan para pihak melalui perbuatan hukum yang dituangkan dalam sebuah akta otentik.⁵ Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT, bukan hanya karena diatur pada peraturan perundang-undangan, melainkan juga karena Adanya kehendak dari para pihak dengan tujuan memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dan bagi masyarakat sekitar.⁶

Akta yang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuatkan oleh PPAT disebut akta pihak-pihak (*partij akte*). *Partij akte* adalah akta yang dibuat oleh PPAT berdasarkan kehendak para pihak yang datang menghadap PPAT untuk dibuatkan akta. PPAT dalam hal membuat *partij akte* hanya mencantumkan kehendak dari para pihak dalam suatu akta otentik, maka tanggung jawab terhadap isi akta adalah menjadi tanggung jawab para pihak dan PPAT tidak

⁵ Ghansam Anand. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 15

⁶ Toni Abdullah. 2021. "Tanggung jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak atas Tanah berdasarkan Surat Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel)", *Tesis*. Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan fakultas hukum Universitas Sriwijaya, hlm .7

bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuatnya.⁷ PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para penghadap ke dalam akta. PPAT tidak dapat bertanggung jawab secara hukum apabila terhadap akta yang dibuatnya ternyata kemudian dapat dibuktikan mengandung keterangan palsu mengenai objek yang terdapat dalam akta yang telah diterangkan dan dibuktikan secara formil dari para penghadap.⁸ Tanggung jawab PPAT dapat timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain/ para penghadap yang minta jasa pelayanan PPAT, artinya untuk menetapkan seorang PPAT bersalah yang menyebabkan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, disyaratkan bilamana perbuatan melanggar hukum dari PPAT tersebut dapat dipertanggungjawabkan, dan pertanggungjawaban tersebut dapat dilihat dari sudut pandang administratif, keperdataan maupun dari sudut pandang hukum pidana.⁹

Pasal 53 ayat (3) jo. Pasal 54 ayat (2) Perka BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN RI 1/2006) yang menyatakan bahwa

⁷ Almira Octavia. 2022. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual beli Tanah yang terdapat data yang dipalsukan oleh Penghadap", *Tesis*. Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan fakultas hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 5

⁸ Yovita CA,dkk. 2019. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku." *Jurnal Acta Diurnal*, Vol.3 nomor 1, Desember : 95

⁹ *Ibid.*

pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, dimana para penghadap wajib memberikan kesaksian mengenai identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT dalam Pembuatan Akta hanya berwenang melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada kantor pertanahan, dan dalam pembuatan akta, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai dengan keterangan para pihak”, kecuali didukung oleh data formil.

PPAT diharuskan memiliki prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah untuk menghindari permasalahan dikemudian hari.¹⁰ PPAT dalam membuat akta hanya mempunyai kewajiban untuk menyatakan kehendak para pihak sesuai dengan kebenaran formil dan dan kebenaran materil terkait identitas para pihak, tetapi PPAT tidak diwajibkan memastikan kebenaran materil terhadap objek akta. Kebenaran materil terhadap objek akta merupakan kebenaran yang sebenar-benarnya, kebenaran yang hakiki, dan kebenaran yang riil, yaitu memastikan bahwa objek dalam akta tersebut tidak sengketa.

¹⁰ Fredrik MS. 2017. “Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” *Jurnal Lex Crimen*, Vol. VI Nomor 1, Januari-Februari: 13

Dikuatkan dengan Penjelasan Umum Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dinyatakan bahwa Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formil sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Namun, Pejabat yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta otentik tersebut mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Berdasar pada Perkaban BPN RI 1/2006 tersebut, tidak disebutkan bahwa PPAT wajib memastikan kebenaran materiil objek dari suatu akta yang dibuatnya karena Pembuatan Akta PPAT hanya berdasarkan data formil yang telah di cek kesesuaiannya dengan aslinya dan dituangkan oleh PPAT dalam bentuk Akta Otentik.

Pengecekan sertipikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Sebelum dilakukan Peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu oleh PPAT di Kantor Pertanahan setempat. Adapun hasil pengecekan

sertipikat tersebut harus dinyatakan sesuai dengan data yang terdapat pada buku tanah Kantor Pertanahan atau dengan istilah “aman dan bersih” dari sengketa dan tidak sedang dijaminan, Sehingga oleh PPAT dilanjutkan ke proses Peralihan hak atas tanah.

11

Berdasarkan Penjelasan diatas, PPAT hanya bertanggung jawab untuk hal formil saja. Namun, pada praktiknya PPAT sering diikutsertakan pada perkara-perkara para pihak karena kesalahan PPAT, contohnya, PPAT yang membuat Akta Jual Beli para para pihak, namun Transaksi nya belum lunas, sedangkan PPAT mengetahui hal tersebut dikarenakan para pihak membuat PPJB di PPAT yang sama. Contoh lainnya, Untuk meminimalisir Pembayaran pajak, para pihak memanipulasi harga transaksi dan PPAT yang membuat akta mengetahui hal tersebut. Hal tersebut merupakan pelanggaran bagi PPAT, dan bisa menjadi pintu masuk untuk aparat penegak hukum untuk menyeret peran dan kewenangan PPAT dalam suatu kasus Sengketa Tanah maupun pertanggungjawaban secara administratif, perdata maupun pidana.

PPAT yang dikemudian hari mengalami suatu permasalahan hukum terkait akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum sering dipanggil oleh aparat penegak hukum dalam rangka proses penegakan hukum, baik berkedudukan sebagai saksi, tersangka

¹¹ Chintya AP, dkk, 2018. “ Efektivitas Pengecekan Sertifikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah.” *Jurnal akta*, Vol. 5 nomor 1, Maret: 69

maupun terdakwa.¹² PPAT digugat untuk membuktikan kebenaran materiil dari isi akta yang dibuatnya atas dasar PPAT tersebut membuat Akta Jual beli tersebut. Untuk mengetahui Implementasi hukum dari tanggung jawab PPAT atas Kebenaran Materiil dari akta yang dibuatnya dan Pengaturan di masa mendatang mengenai Tanggung jawab hukum PPAT atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya, maka dari itu Penulis berpendapat bahwa perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai **“Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dari akta yang dibuatnya”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Permasalahan diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut;

1. Bagaimana Pengaturan mengenai Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya?
2. Bagaimana Pengaturan hukum di masa mendatang mengenai Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah ;

1. Menganalisis Pengaturan mengenai Tanggung jawab hukum

¹² Teresia D,Lilik M, Udin N. 2016-2017. “Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Otentik. Jurnal Penelitian Hukum Legalitas. Vol.10, No. 2, Agustus-Januari: 119

Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

2. Menganalisis Pengaturan hukum di masa mendatang mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dapat memberi Informasi yang dapat dijadikan pengetahuan bagi mahasiswa lain tentang Pengaturan mengenai Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dari akta yang dibuatnya.

Menjadi Bahan atau Pedoman dalam menambah Ilmu Pengetahuan mengenai Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Tulisan Ilmiah ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dan tulisan ini juga bermanfaat sebagai karya ilmiah Penulis dalam menambah pengetahuan mengenai hal yang telah dibahas dalam Tulisan Ilmiah ini.

b. Bagi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Fakultas hukum Unsri Diharapkan dapat menjadikan hasil penelitian ini sebagai bahan pustaka bagi mahasiswa lain guna menambah ilmu pengetahuan khususnya mengenai Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya Bagi pengguna jasa PPAT

c. Bagi PPAT

Tulisan Ilmiah ini diharapkan dapat dijadikan sebagai landasan berpikir dan informasi agar lebih berhati-hati dalam pembuatan akta. Khususnya pada objek dari suatu akta yang akan dibuatnya.

d. Bagi Pengguna Jasa PPAT

Tulisan ilmiah ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi seseorang pengguna jasa PPAT dalam hal pembuatan Akta mengenai objek dari isi akta yang akan dibuat di hadapan PPAT.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam pembahasan pada Penelitian ini, penulis membatasi pembahasan dalam tulisan ini guna menghindari adanya pelebaran pokok masalah agar penelitian yang dibuat penulis lebih terarah sehingga tujuan dari penelitian ini dapat terwujud dan tercapai. Dimana penulis membuat batasan masalah dalam penelitian ini mengenai Tanggung jawab

hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas dari akta yang dibuatnya berkaitan dengan Kebenaran materiil. Kebenaran materiil yang dimaksud pada penelitian ini yaitu, kebenaran materiil yang merupakan pelanggaran dari para pihak yang diketahui oleh PPAT, contohnya menurunkan nilai transaksi pada akta peralihan hak untuk menekan angka pengenaan Pajak dan PPAT membuat akta peralihan hak yang objeknya belum lunas dan sebelumnya PPJB dibuat oleh PPAT yang sama.

F. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Teori Kepastian Hukum

Suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti sebab aturan tersebut mengatur dengan jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan adanya multitafsir dan tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Norma menekankan pada aspek “seharusnya” atau “*das sollen*” dengan menyertakan beberapa peraturan yang wajib dilaksanakan. aturan-aturan yang dibuat sebagai undang-undang menjadi pedoman bagi masyarakat dalam berperilaku. kepastian hukum dimaknai bahwa seseorang akan mendapat sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, kepastian diartikan sebagai kejelasan norma

sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat.¹³

Gustav Radbruch mendefinisikan kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Teori kepastian hukum yang dikemukakannya memuat empat hal mendasar yang memiliki kaitan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.¹⁴

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun

¹³ Tata Wijayanta. 2014. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan kepailitan pengadilan Niaga." *Jurnal Dinamika Hukum.*, Vol. 14, Nomor. 2 Mei: 219

¹⁴ Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 19

ketetapan.¹⁵

Unsur-unsur dari Teori Kepastian Hukum:

1. Adanya peraturan yang mengatur
2. dijadikan pedoman Masyarakat dalam bertindak.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis dan menjawab permasalahan mengenai Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya, teori ini juga digunakan untuk mengetahui peraturan-peraturan yang mengatur terkait Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

2. *Middle Range Theory*

Teori Pertanggungjawaban

Kamus hukum mendefinisikan Tanggung jawab sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* merujuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*,¹⁶ sebagai suatu konsep yang

¹⁵ *Ibid.* hlm.20

¹⁶ Busyra Azheri. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*. Jakarta: Raja Grafindo Press, hlm. 54

berkaitan dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu. Dalam artian, seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi jika perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban.¹⁷

Hans Kelsen, menyatakan bahwa konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum. Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.¹⁸ Biasanya, jika sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Subjek dari tanggung jawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum. Dalam teori hukum umum, menyatakan bahwa setiap orang, termasuk pemerintah, harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya, baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan.¹⁹

¹⁷ *Ibid.* hlm.352

¹⁸ Munir fuady. 2009. *Teori Negara Hukum Modern(Rechtstaat)*. Bandung: Refika Aditama, hlm.147

¹⁹ *Ibid.*

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:²⁰

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan

Unsur- unsur dari Teori diatas, yaitu:

1. Adanya Subjek Hukum
2. Adanya Kewenangan dari suatu perbuatan hukum

Teori Tanggung jawab hukum digunakan untuk menganalisis dan menjawab permasalahan mengenai

²⁰ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien. 2006. *Teori Hukum Murni*. Bandung: Nuansa & Nusa Media, hlm. 140.

Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

3. *Applied Theory*

a. Teori Peristiwa Hukum

Peristiwa hukum merupakan peristiwa yang akibatnya diatur oleh hukum atau tiap peristiwa yang mempunyai akibat hukum. ada tiga kelompok peristiwa hukum, yaitu :²¹

1. Keadaan (*omstandigheid*), yang terdiri dari:

- a. Alamiah, misalnya siang hari atau malam hari. Orang yang mencuri pada malam hari ancaman hukumannya lebih berat daripada mencuri pada siang hari:
- b. Kejiwaan, misalnya keadaan normal atau abnormal. Orang gila yang melakukan perbuatan melanggar hukum tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.
- c. Sosial, misalnya keadaan darurat atau perang. Orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum pada keadaan kebakaran, musibah banjir, dan sebagainya, diancam dengan hukuman yang lebih berat.

Faktor keadaan ini penting untuk mengetahui situasi dan kondisi dari dilakukannya suatu perbuatan melanggar

²¹ Saut Parulian Panjaitan. 2021. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Erlangga, hlm. 84

hukum.

2. Kejadian (*gebeurtenis*), misalnya kelahiran dan kematian, juga memerlukan pembuktian secara hukum berupa akta kelahiran atau surat keterangan kematian anggota keluarga.
3. Sikap tindak/perilaku (*gedraging*), yang dapat dibedakan atas :
 - a. Sikap tindak/perilaku menurut hukum yang mungkin sepihak (misalnya hibah atau membuat akta waris) atau jamak/serempak (misalnya pemilihan umum);
 - b. Sikap tindak/perilaku melanggar hukum, berupa :
 - 1) Pelampauan batas kewenangan (*excess de pouvoir*) dalam hukum tata negara;
 - 2) Penyalahgunaan kekuasaan (*detournement de pouvoir*) dalam hukum administrasi negara;
 - 3) Penyelewengan perdata (*onrechtmatigedaad*) dalam hukum perdata:
 - 4) Peristiwa pidana (*strafbaarfeit*), dalam hukum pidana.
 - c. Sikap tindak/perilaku lainnya, misalnya jual beli dalam hukum adat, atau apa yang dalam KUHPerdatta ex B.W. disebut dengan *zaakswaarneming* (melakukan pengurusan kepentingan orang lain tanpa adanya kuasa untuk itu, vide Pasal 1354).

Peristiwa hukum merupakan suatu peristiwa dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu karena diberi kualifikasi hukum. Oleh karena itu, untuk mengukurnya dipergunakan ketentuan hukum yang berbeda. Jadi, peristiwa hukum sesungguhnya dijumpai dalam rumusan kaidah hukum, bukan bagian dari dunia kenyataan. Mengenai unsur-unsur dari Teori Peristiwa Hukum yaitu sebagai berikut :

1. Adanya Peristiwa yang diatur oleh hukum
2. Adanya akibat hukum

Teori Peristiwa hukum digunakan untuk menjawab permasalahan mengenai Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Akta yang dibuatnya.

b. Teori Pembuktian Perdata

Hakim bebas untuk menilai pembuktian, sepanjang undang-undang tidak mengatur sebaliknya. Dalam hal ini, pembentuk undang-undang dapat mengikat Hakim pada alat-alat bukti tertentu (misalnya alat bukti surat), sehingga Hakim tidak bebas menilainya. Salah satu contohnya adalah alat bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian mengikat bagi Hakim maupun para pihak.²²

Berdasarkan teori hukum pembuktian, menurut Munir

²² Efa Laela Fakhriah, 2017. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 40.

Fuady bahwa hukum pembuktian harus menentukan dengan tegas ke pundak siapa beban pembuktian (*burden of proof, burden of producing evidence*) harus diletakkan. Hal ini karena di pundak siapa beban pembuktian diletakkan oleh hukum, akan menentukan secara langsung bagaimana akhir dari suatu proses hukum di pengadilan, misalnya dalam kasus perdata di mana para pihak sama-sama tidak dapat membuktikan perkaranya.²³

Dengan demikian, jika beban pembuktian diletakkan di pundak penggugat dan penggugat tidak dapat membuktikan perkaranya, penggugat akan dianggap kalah perkara meskipun pihak tergugat belum tentu juga dapat membuktikannya. Sebaliknya, jika beban pembuktian diletakkan di pundak tergugat dan ternyata tergugat tidak dapat membuktikannya, pihak tergugatlah yang akan kalah perkara meskipun pihak penggugat belum tentu juga dapat membuktikannya. Oleh karena itu, dalam menentukan ke pundak siapa beban pembuktian harus diletakkan, hukum haruslah cukup hati-hati dan adil dan dalam penerapannya. Selain itu, hakim juga harus cukup arif.

Menurut Munir Fuady, beban pembuktian yang dimaksud diatas adalah suatu penentuan oleh hukum

²³ Munir Fuady. 2006. *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 45

tentang siapa yang harus membuktikan suatu fakta yang dipersalahkan di pengadilan, untuk membuktikan dan meyakinkan pihak manapun bahwa fakta tersebut memang benar-benar terjadi seperti yang diungkapkannya, dengan konsekuensi hukum bahwa jika tidak dapat dibuktikan oleh pihak yang dibebani pembuktian, fakta tersebut dianggap tidak pernah terjadi seperti yang diungkapkan oleh pihak yang mengajukan fakta tersebut di pengadilan.²⁴

Unsur-unsur dari Teori Pembuktian, yaitu :

1. adanya perbuatan hukum yang dipersalahkan
2. pihak yang menyatakan harus membuktikan.

Teori Pembuktian Perdata digunakan untuk menganalisis mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuktikan kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

c. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum secara umum dapat diartikan sebagai suatu akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.²⁵ Menurut A. Ridwan Halim, yang dimaksud dengan akibat hukum ialah semua akibat yang ditimbulkan dari setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum kepada objek

²⁴ *Ibid.* hlm. 46

²⁵ Nurhayati.2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Nusamedia. hlm. 50

hukum ataupun akibat lain yang terjadi karena disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang diatur oleh hukum itu dan telah disepakati atau dianggap menjadi suatu akibat hukum.²⁶

Unsur-unsurnya adalah

1. Adanya subjek hukum
2. Adanya sebab-sebab dari Peristiwa hukum.

Teori Akibat Hukum digunakan untuk menganalisis mengenai Akibat Hukum dari akta yang cacat hukum.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan judul, latar belakang, dan rumusan masalah dalam penyusunan Tesis. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisa Peraturan-peraturan yang mengatur tentang Tanggung Jawab PPAT dalam hal memastikan kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya. Dalam hal ini, penulis mencari sumber bahan hukum dan menggali informasi dari berbagai literatur yang berkaitan dengan masalah-masalah yang akan dibahas pada penelitian ini.

²⁶ *Ibid.*

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan Tesis ini yaitu ;

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue approach*), Pendekatan ini dijadikan sebagai hal yang sangat diperlukan dalam suatu penelitian, karena penulis menelaah peraturan hukum yang berlaku yang berkaitan dengan topik permasalahan, namun masih dibutuhkan pendekatan lain. sehingga dapat menimbulkan-menimbulkan pertimbangan hukum lainnya guna menjawab permasalahan terkait penelitian ini.²⁷
- b. Pendekatan Teori (*Theoretical Approach*), yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah asas hukum yang melandasinya, juga dapat ditelaah mengenai teori hukum yang melandasi norma tersebut.²⁸ Pendekatan teori ini penting agar kaidah-kaidah hukum atau asas-asas hukum yang dibangun ditopang dengan teori hukum yang kuat.²⁹
- c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum dapat menjadi suatu pedoman untuk membangun

²⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, hlm.136

²⁸ Bachtiar, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Banten: UNPAM Press, hlm. 69

²⁹ Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum : Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 158

argumen hukum dalam penyelesaian isu hukum yang terjadi. Pandangan dan doktrin hukum akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang memiliki hubungan hukum dengan permasalahan.³⁰

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber data merupakan salah satu hal yang diperlukan dan penting dalam pembuatan Tesis. Diketuinya sumber data membuat penulis tahu apakah data yang diambil dari berbagai literatur didapat dari sumber yang terpercaya atau tidak. Yang dimaksud sumber bahan hukum dalam suatu penelitian yaitu subjek darimana bahan hukum diperoleh. Kesalahan dalam pengambilan bahan hukum akan menimbulkan kekeliruan. Maka pada pembahasan terhadap suatu masalah pada penelitian ini akan melesat dari yang diharapkan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu;

1) Bahan Hukum Primer,

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang berasal dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

³⁰ *Ibid.* hlm.147

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- c) Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah pusat dan Pemerintah daerah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta tanah;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas 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;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- i) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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.
- k) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- l) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia 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;

m) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

2) Bahan Hukum Sekunder,

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang berasal dari buku-buku, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, seminar-seminar, dan beberapa sumber lain yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier,

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, Ensiklopedia, dsb.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penulisan Tesis ini menggunakan metode pengumpulan data dengan cara Studi kepustakaan. Dimana penulis mengumpulkan Bahan Hukum yang tertera dalam penelitian

ini dari Peraturan perundang-undangan, buku-buku, doktrin, koran dan majalah, publikasi, dokumen resmi, hasil penelitian yang berkaitan dengan pembahasan Penelitian ini.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum diperoleh dari berbagai sumber dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus-menerus. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka. Metode Analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu menggunakan Metode Deskriptif Analisis, metode ini mendeskripsikan suatu persoalan secara objektif, sistematis, dan general. Penulis menganalisis isi dari buku, jurnal, dan literatur dan berbagai sumber Bahan Hukum lainnya yang membahas mengenai Tanggung Jawab PPAT atas kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pada tahap ini, penulis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu dengan cara mencari atau memahami makna, penjelasan, alur sebab akibat dari suatu permasalahan yang dibahas, serta menganalisis, menguraikan dan menjelaskan bahan hukum yang telah diperoleh secara sistematis, kemudian dilakukan interpretasi data yaitu dengan cara menelaah Bahan Hukum yang telah tersusun dan kemudian ditarik kesimpulan secara deduksi berupa jawaban

permasalahan yang dibahas dalam Penelitian. Deduksi ialah Penulis menyimpulkan suatu permasalahan dari Penjelasan Umum ke Khusus.³¹

³¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Ahmaturrahman. 2020. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Indralaya. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
- Alfitra, 2011. *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia, Cetakan 1*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Bachtiar, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Banten: UNPAM Press
- Busyra Azheri. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*. Jakarta: Raja Grafindo Press
- Daeng Naja. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Dyara Radhite. 2018. *Panduan mengurus tanah rumah dan perizinannya*. Yogyakarta : Legality
- Efa Laela Fakhriah, 2017. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: Refika Aditama.
- Efa Laela Fakhriah. 2013. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata. Cetakan ke-2* Bandung: PT Alumni
- Ghansam Anand. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Habib Adjie. 2009. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2*. Bandung : Refika Aditama
- Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien. 2006. *Teori Hukum Murni*. , Bandung: Nuansa & Nusa Media
- HR. Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo

- Irawan Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola
- Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum : Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Mirra Buana Media
- Lonna Yohanes. 2020. *Penerapan Asas mencari Kebenaran Materiil dalam Hukum Acara Perdata*. Jakarta : UKI Press
- M.Yahya Harahap. 2019. *HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mochamad Dja'iss dan RMJ Koosmargono. 2008. *Membaca dan Mengerti HIR*. Semarang : Penerbit Universitas Diponegoro
- Munir Fuady. 2006. *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Munir fuady. 2009. *Teori Negara Hukum Modern(Rechtstaat)*. Bandung: Refika Aditama.
- Nurhayati. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Nusamedia.
- Panjaitan, Saut Parulian. 2021. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Erlangga
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana
- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Riadi Asra. Rahmad. 2019. *Hukum Acara Pidana*. Depok : PT. Raja Grafindo Persada
- Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia
- Salim HS. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu(Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta akta)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Salim HS. 2020. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat pembuat Akta*

Tanah. Jakarta: Raja Grafindo

Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Subekti. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Intermasa

Subekti.R dan Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty

Sudikno Mertokusumo dan Pitlo. 2013. Bab-bab tentang Penemuan Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti

Tan Thong Kie. 2007. *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : Ichisar Baru Van Hoeve

Wirjono prodjodikoro. 2014. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.

B. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Abi Muzahid. 2020. “Akibat Hukum terhadap PPAT yang melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)”, *Jurnal Indonesian Notary*, Vol.2 No.1, Desember

Addien iftitah. 2014. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. II, No.3, Oktober

Afirna DM dan Budi santoso. 2021. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pelanggaran Kode Etik dalam menjalankan profesinya.” *Jurnal Notarius*, Vol.14, No.1, Maret

Almira Octavia. 2022. “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual beli Tanah yang terdapat data yang dipalsukan oleh Penghadap”, *Tesis*. Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan fakultas hukum Universitas Sriwijaya

- Andi Mamminanga. 2008. "Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN", *Tesis*. Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Askarial. 2018. "Interpretasi atau Penafsiran sebagai metode Penemuan Hukum" *Jurnal Menara Ilmu*, Vol. XII Jilid II No.79, Januari
- Baharudin. 2014. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah." *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, Nomor 1, Maret
- Chintya AP, dkk, 2018. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah." *Jurnal akta*, Vol. 5 nomor 1, Maret
- Christin Sasauw. 2015. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III/No. 1
- Deviana Yuanitasari. 2017. "The Role Of Public Notary In Providing Legal Protection On Standar Contract For Indonesia Consumers." *Sriwijaya Law Review*, Vol. 1 Issue 2, Juli
- Dhian ekasari. 2021. "Analisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sengketa di kabupaten Magetan". *Tesis*. Semarang : Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Unissula.
- Fina ARS. 2022. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta yang dibuatnya yang menimbulkan perkara Pidana". *Jurnal Akta Notaris*, Vol.1 No.2, Desember
- Fredrik MS. 2017. "Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Lex Crimen*, Vol. VI Nomor 1, Januari-Februari
- Hadi haerul dan Safiulloh. 2022. "Pembatalan Oleh Hakim terhadap Akta Jual beli yang dibuat berdasarkan Penipuan." *Jurnal Res Justitia*, Vol.2 No.2, Juli

- Hatta Isnaini dan Hendry DW. 2017. "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang belum Bersertifikat", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24, No.3. Juli
- I Gusti Bagus YP. 2016. "Tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah". *Jurnal IUS*, Vol.IV. Nomor 1 April
- Jovita dan Teddy. 2022. "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang cacat Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No.17/Pdt.G/2012/PT.TK)." *Jurnal Pakuan Law Review*, Vol. 8 No. 1, Januari-Juni
- Kunni Afifah. 2017. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya". *Jurnal Lex Renaissance*, Vol.2 No.1 Januari
- Laela D dan Supriyadi. 2022. "Peran Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kabupaten Klaten Terhadap Peningkatan Kepatuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Menjalankan Tugas Jabatan." *Jurnal Hukum tora*, Vol.8 No.3
- Made Agus SW. 2022. "kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah Kavling." *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol.3, No.1, Januari
- Masyelina Boyoh. 2015. "Independensi hakim dalam memutus Perkara Pidana berdasarkan Kebenaran Materiil." *Jurnal Lex Crimen*, Vol. IV, No. 4, Juni
- Muskibah Akbar. 2022. "Akibat hukum Akta Jual beli yang dibatalkan oleh Pengadilan terhadap Pembeli yang beritikad baik (Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN)". *Jurnal Recital review*, Vol.4 No.2
- Muwahid. 2017. "Metode Penemuan Hukum (Rechtsvinding) oleh Hakim dalam Upaya Mewujudkan Hukum yang Responsif." *Jurnal Al-Hukama The Indonesian Journal of Islamic Family Law*, Vol. 7, No. 1, Juni
- Ngadino DR. 2019. "Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Pertanahan." *Jurnal Notarius*, Vol. 12 nomor 2, Maret

- Prasetyo AD, Nanik TH, dkk. 2020. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 1
- Ratri Puspita, dkk. 2020. "Akibat hukum tidak terpenuhinya syarat-syarat pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris." *Jurnal Notarius*, Vol.13, No.2
- Rizki Mohamad. 2023. "Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT", *Jurnal Buana Ilmu*, Vol.8, No. 1, November
- Sarmaida Sagala. 2023. "Analisis Yuridis atas Akta Jual Beli yang dibuat diluar Kehendak para Pihak secara bebas (Studi Putusan Nomor 12/PDT/2018/PN.BTL)", *Jurnal Law of Deli Sumatera*, Vol.2 No.2, Mei
- Siswanti. 2023. "Perlindungan Hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembuatan Akta yang didasarkan pada Keterangan tidak benar oleh para pihak di Kabupaten Klaten." *Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
- Slamet YH, dkk. 2023. "Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah." *Journal of Comprehensive Science*, Vol. 2 No.6, Juni
- Tata Wijayanta. 2014. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan kepailitan pengadilan Niaga." *Jurnal Dinamika Hukum.*, Vol. 14, Nomor. 2 Mei
- Teresia D, Lilik M, Udin N. 2016-2017. "Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Otentik. *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*. Vol.10, No. 2, Agustus-Januari
- Tocko Haryanto. 2021. "Perbedaan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat akta tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan notaris dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT." *Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Islam Sultan

Agung

Toni Abdullah. 2021. "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak atas Tanah berdasarkan Surat Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel)", *Tesis*. Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan fakultas hukum Universitas Sriwijaya

Yogi Priambodo dan Gunarto. 2017. "Tinjauan Terhadap Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris Di Kabupaten Purbalingga." *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3 September

Yovita CA,dkk. 2019. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku." *Jurnal Acta Diurnal*, Vol.3 nomor 1, Desember

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960, Tambahan Lembar Negara No. 2043

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran-Negara No. 117 tahun 2004, Tambahan Lembar Negara No. 4432

Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran-Negara No. 3 tahun 2014, Tambahan Lembar Negara No. 5491

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran-Negara No. 59 tahun 1997, Tambahan Lembar Negara No. 3696

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta tanah. Lembaran-Negara No. 52 tahun 1998, Tambahan Lembar Negara No. 3746

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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.

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.

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.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas 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.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.