



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN  
DOKUMEN ATAU KETERANGAN PALSU**

***THE LEGALITY OF NOTARY ACT OR THE LAND DEED OFFICIAL  
WHICH IS MADE OF BASED ON UNTRUTHFUL  
DOCUMENT OR FALSE STATEMENT***

**Aziza Hani Pratiwi**

**150710101290**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN  
DOKUMEN ATAU KETERANGAN PALSU**

***THE LEGALITY OF NOTARY ACT OR THE LAND DEED OFFICIAL  
WHICH IS MADE OF BASED ON UNTRUTHFUL  
DOCUMENT OR FALSE STATEMENT***

**Aziza Hani Pratiwi**

**150710101290**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**MOTTO**

“Dan dari mana saja kamu keluar (datang), maka palingkanlah wajahmu ke arah Masjid al-Haram, sesungguhnya ketentuan itu benar-benar sesuatu yang hak dari Tuhanmu dan Allah sekali-kali tidak lengah dari apa yang kamu kerjakan” (Q.S. Al-Baqarah;149)<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang, Kumudasmoro Grafindo,1994,hlm.23

**LEMBAR PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tua saya tercinta Bapak Heru Purnomo dan Ibu Sri Hartini
2. Almamater Universitas Jember yang saya banggakan.



**PERSYARATAN GELAR**

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN  
DOKUMEN ATAU KETERANGAN PALSU**

***THE LEGALITY OF NOTARY ACT OR THE LAND DEED OFFICIAL  
WHICH IS MADE OF BASED ON UNTRUTHFUL  
DOCUMENT OR FALSE STATEMENT***

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

DISUSUN OLEH :

**Aziza Hani Pratiwi**

150710101290

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL:** 27-02-2019

Oleh:

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Warah Atikah. S.H.,M.Hum.**

NIP.197303252001122002

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Dr.A'an Efendi S.H., M.H.**

NIP.198302032008121004

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN DOKUMEN  
ATAU KETERANGAN PALSU**

***THE LEGALITY OF NOTARY ACT OR LAND DEED OFFICIAL  
WHICH IS MADE OF BASED ON UNTRUTHFUL DOCUMENT OR  
FALSE STATEMENT***

Oleh:

**Aziza Hani Pratiwi**

NIM.150710101290

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Warah Atikah, S.H.,M.Hum.**

NIP.197303252001122002

**Dr.A'an Efendi, S.H., M.H.**

NIP.198302032008121004

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

**Dekan,**

**Dr.Nurul Ghufron, S.H.,MH**

NIP.197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 21

Bulan : Maret

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua Penguji,**

**Sekretaris Penguji,**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.**

NIP.195611251984031002

**Gautama Budi A., S.H.LL.M.**

NIP.197509302002121006

**Anggota Penguji :**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**

NIP.197303252001122002

.....

**Dr.A'an Efendi, S.H., M.H.**

NIP.198302032008121004

.....



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Aziza Hani Pratiwi  
NIM : 150710101290  
Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa karya tulis yang berjudul “**KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN DOKUMEN ATAU KETERANGAN PALSU**” adalah hasil karya sendiri. Kecuali dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 Maret 2019

Yang menyatakan,

**AZIZA HANI PRATIWI**

**NIM : 150710101290**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Pertama-tama saya panjatkan puji syukur kehadiran Allah Yang Maha Kuasa atas segala berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan judul **“KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN DOKUMEN ATAU KETERANGAN PALSU”** yang disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi ilmu hukum serta meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak didalamnya, maka dari itu saya ucapkan banyak terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Warah Atikah, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama skripsi yang telah meluangkan waktu, pikiran dan nasihat secara ikhlas dan sabar hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Dr. A'an Efendi, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota skripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ilmu, pengarahan dan nasihat serta dorongan dan semangat dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan
3. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Ketua Panitia Penguji dan Bapak Gautama Budi Arundhati, S.H.,LL.M. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah meluangkan waktu untuk menguji, mengevaluasi, dan membimbing penulis untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. H. Nurul Ghufroon, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Ibu Dr. Dyah Ochtorina, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Bapak dan Ibu Dosen, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Kakak saya yang saya banggakan Annisa Hani Purwati,S.E sekaligus sebagai inspirator penulis;
8. Teman-teman pertama di Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus teman seperjuangan penulis; Ellvina Cinta Damayanti, Adelia Intan Dea P, Ayu Anugerah Wulandari, Yuke Tri Puspita, Jeriys Imanuel Natali H, yang sampai saat ini selalu menemani penulis dalam keadaan apapun, menjadi tempat curhat, dan memberikan semangat untuk penulis;
9. Sahabat-sahabat saya; Oktadia laily Mubarokah, Dewi Purbo Larasati, Nila Olivia Apriliandari, Rahmidyan Mulya Safitri, M.Ihza Zulhilmi, yang selalu ada dan membantu penulis dalam menyelesaikan masalah, yang bersedia meluangkan waktu untuk memberikan semangat, dan membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir ini;
10. Teman-teman dalam Kepengurusan Ikatan Mahasiswa Hukum Tata Negara (IMA HTN) Fakultas Hukum Universitas Jember 2018 atas bimbingan, semangat, pengalaman dan kebersamaan yang diberikan kepada saya dalam kepengurusan.
11. Teman-teman penulis sejak kecil hingga dibangku kuliah saat ini dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan, keceriaan, kasih sayang dan doa.

Akhir kata, besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan masukan perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya. Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum.

Jember, 21 Maret 2019

Penulis

## RINGKASAN

Latar belakang dari penulisan ini adalah bagaimana hubungan erat yang dimiliki antara manusia dan tanah. Dikarenakan hubungan yang erat itu, maka dibutuhkan suatu kepastian hukum atas kepemilikan tanah dengan cara pendaftaran tanah bagi yang telah memiliki seluas tanah, dan dengan jual-beli tanah atau juga bisa dilkakukan sebuah perjanjian sesuai dengan yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk yang belum memiliki seluas tanah. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah menunjuk seorang notaris atau PPAT yang dapat memberikan kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat dengan akta yang dibuatnya. Dengan adanya perkembangan teknologi saat ini, tidak jarang penghadap melakukan kecurangan dengan cara memalsukan identitas atau dokumen dan juga memberikan keterangan palsu untuk diberikan kepada pejabat umum yang dapat mempengaruhi keabsahan isi akta autentik itu. Dengan kondisi seperti ini, tidak jarang salah satu pihak menanyakan keabsahan akta autentik tersebut dan menuntut pejabat umum untuk bertanggung jawab atas isi akta yang mengandung hal-hal yang tidak sebenarnya. Permasalahan yang di ambil dari latar belakang tersebut yang pertama adalah bagaimana keabsahan akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu, yang kedua adalah bagaimana tanggung jawab notaris atau PPAT atas akta yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu.

Tujuan dari penelitian skripsi ini yang hendak dicapai yaitu : mengetahui keabsahan akta notaris atau akta PPAT yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu. Kemudian tujuan yang kedua adalah untuk mengetahui tanggung jawab notarsi atau PPAT atas akta yang dibuatnya berdasarkan dokumen atau keterangan palsu. Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridi snormatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statue approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

Adapun kesimpulan yang pertama adalah akta notaris atau akta PPAT yang ternyata di dalam akta tersebut terdapat dokumen atau keterangan palsu, maka akta tersebut masih dianggap sah dan mengikat para pihak, sampai ada pihak yang menyatakan tidak sah, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Umum. Akta tersebut akan batal sampai ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat membuktikan ketidakabsahan dari aspek formal, material, dan lahiriah akta autentik tersebut. sehingga akta tersebut akan turun menjadi akta kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Kesimpulan kedua yang diperoleh adalah notaris dan PPAT tidak berwenang untuk mengkaji aspek materiil kebenaran dokumen dalam pembuatan akta. Notaris dan PPAT dalam membuat akta hanya didasarkan kepada bukti

formal saja dan tidak ada kewajiban untuk menyelidiki secara materiil alat bukti yang diajukan para penghadap sebagai dasar dibuatnya akta. Tanggung jawab notaris dan PPAT atas akta yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang telah di atur dalam Perundang-undangan, baik karena kesengajaan ataupun kelalaian sehingga berakibat akta tersebut batal demi hukum. Maka notaris dan PPAT dapat di mintai pertanggungjawaban dan dikenakan sanksi, berupa sanksi administratif, perdata dan pidana.

Saran yang dihasilkan dari skripsi ini adalah mendorong masyarakat untuk selalu berkata jujur apabila ingin membuat suatu akta kepada notaris atau PPAT. Dan juga menghimbau pejabat umum untuk selalu memegang prinsip kehati-hatian dalam melakukan tugasnya dan sesuai dengan prosedur yang ada dalam ketentuan peraturan jabatannya.





**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	x
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	xii
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	10
2.1 Notaris .....	10
2.1.1 Pengertian Notaris .....	10
2.1.2 Syarat-syarat menjadi Notaris.....	13
2.1.3 Tugas dan Kewenangan notaris .....	14
2.2 PPAT .....	16
2.2.1 Pengertian dan Macam-macam PPAT .....	16
2.2.2 Syarat-syarat menjadi PPAT.....	17
2.2.3 Tugas dan Wewenang PPAT .....	18

2.3 Akta .....	20
2.3.1 Pengertian & Macam-Macam Akta .....	20
2.3.2 Akta Notaris atau Akta PPAT .....	26
2.3.3 Keabsahan Akta .....	28
2.4 Dokumen dan Keterangan Palsu .....	30
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
3.1 Keabsahan Akta Notaris atau PPAT yang dibuat Berdasarkan Dokumen atau keterangan Palsu .....	34
3.2 Tanggung Jawab Notaris atau PPAT atas Akta yang dibuat Berdasarkan Dokumen atau Keterangan Palsu .....	40
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>50</b>
4.1 Kesimpulan .....	50
4.2 Saran .....	50
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang sedang berkembang dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan bukti bahwa sebagian besar mata pencaharian penduduk Indonesia adalah Petani, baik petani yang memiliki tanah sendiri maupun yang tidak memiliki tanah ( buruh tani). Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI 1945) menegaskan bahwa bumi, air & ruang angkasa adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada seluruh rakyat Indonesia, dan di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat. Bertitik tolak dari Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai dan mengelolah tanah tersebut semata-mata untuk kepentingan masyarakat Indonesia.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena memiliki 2 fungsi, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>2</sup>

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan

---

<sup>2</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007, hlm.1.



dengan berbagai hal, seperti<sup>3</sup> :

1. Keterbatasan tanah, yang dilihat dari jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, namun dalam pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perniagaan.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat lahir & batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Untuk menghindari suatu masalah yang diakibatkan karena ketidakseimbangan tanah, maka dibuatlah suatu peraturan mengenai tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sekarang kita kenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang lahir pada tanggal 24 September 1960, dan juga bertujuan sebagai pemberi kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Karena sebab itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemilik tanah, melalui proses pengumpulan, pengolahan, pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun yuridis, dan kegiatan ini disebut dengan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa

*“untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan kepastian hukum yang kuat.”*

Manusia selalu berusaha untuk memiliki ataupun menguasai tanah, salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk memiliki tanah yaitu dengan pemindahan hak atau jual-beli. Namun adanya peraturan terkait PPAT, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan ketua adat atau kepala desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh

---

<sup>3</sup> Adrian Sutendi, *Pealihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm.54.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat-syarat tertentu. Keharusan jual beli tanah dihadapan PPAT atau PPAT Sementara, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Kesatuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya di sebut PP jabatan PPAT). Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di dalam daerah kerjanya. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Akan tetapi, dalam PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa

*“pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya, sedangkan tanpa akta PPAT seseorang tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum.”<sup>4</sup>*

Tidak hanya PPAT, masa modern ini, masyarakat semakin bersemangat untuk membuat suatu perjanjian, dan melakukan jual beli tanah. masyarakat tidak lagi membuat perjanjian dengan menggunakan asas kepercayaan satu sama lain, melainkan dengan datang ke Notaris untuk menjaminkan perjanjian yang mereka buat, karena itulah, kedudukan PPAT dan Notaris sangat penting pada era ini. Sebagai pejabat umum, mereka memiliki kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Indonesia telah mengatur jabatan Notaris dalam suatu Undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang

---

<sup>4</sup> Adrian Sutendi, *ibid.*, hlm.79

Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P). Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah akta sah yang dapat dipercaya salah satunya adalah melaksanakan akta jual beli khususnya dibidang pertanahan. Hal tersebut tentu tidak bertentangan dengan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Dalam UUJN-P Pasal 15 ayat 2 huruf f menjelaskan bahwa

*“notaris mempunyai wewenang dalam bidang pertanahan, sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT, oleh karena itu tidak ada sengketa kewenangan antara Notaris dan PPAT. Masing-masing mempunyai kewenangan sendiri sesuai aturan hukum yang berlaku.”*

yang artinya notaris memiliki kewenangan di bidang pertanahan selama kewenangan itu tidak dimiliki oleh PPAT. Sehingga notaris dan PPAT telah memiliki kewenangan masing-masing dan tidak akan ada sengketa kewenangan.

Akta autentik yang dibuat oleh notaris dijadikan sebagai alat pembuktian untuk menunjukkan telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Sebagai alat bukti, akta autentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. Selain dikatakan sebagai alat pembuktian yang sempurna, akta notaris juga dikatakan sebagai alat pembuktian yang terkuat dan penuh untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya sengketa, namun dalam prakteknya tidak seperti itu.

Dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT dan notaris, masyarakat akan merasa lebih tenang karena tanah yang dimilikinya telah memiliki kepastian hukum. Realitanya dalam masyarakat tidak jarang adanya pemalsuan keterangan ataupun identitas dan dokumen-dokumen yang diberikan oleh penghadap atau para pihak kepada notaris dan PPAT sehubungan dengan pembuatan akta. Akta yang dibuat oleh notaris adalah akta perjanjian, sedangkan akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta jual beli.

Selanjutnya pihak lain yang merasa dirugikan memperlakukan akta tersebut, sehingga tidak sedikit kasus-kasus atau data-data yang dipalsukan yang berakhir pada sengketa, dengan adanya cacat hukum pada suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilaksanakan kemudian. Karena itu notaris atau PPAT sering kali di laporkan dan di tuntutan sebagai pihak yang ikut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu di dalam akta autentik, sehingga harus siap apabila sewaktu-waktu dijadikan salah satu pihak yang terlibat atas perkara pidana maupun perdata, atas hasil produk hukum yang dibuatnya.

Penyebab permasalahan sebagaimana yang dimaksudkan di atas dapat muncul secara tidak langsung akibat kelalaian notaris atau PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung karena kecurangan oleh pihak lain atau para pihak. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian pejabat umum tidak memenuhi ketentuan yang berlaku maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, yang dapat menjadi alasan bagi para pihak untuk meminta ganti kerugian terhadap notaris/PPAT, dalam hal penyebab permasalahan timbul akibat ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan latar belakang diatas, menarik untuk dikaji dalam skripsi :  
**“KEABSAHAN AKTA NOTARIS ATAU AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN DOKUMEN ATAU KETERANGAN PALSU”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan akta Notaris atau akta PPAT yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris atau PPAT atas akta yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu ?



### 1.3 Tujuan Penelitian

#### 1.3.1 Tujuan Umum

Untuk mengetahui keabsahan akta notaris atau PPAT yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu.

#### 1.3.2 Tujuan Khusus:

- a. Untuk mengetahui keabsahan akta notaris atau Akta PPAT yang dibuat berdasarkan dokumen atau keterangan palsu.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawaban notaris atau PPAT atas akta yang dibuat bersdsarkan dokumen atau keterangan palsu.

### 1.4 Metode Penelitian

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang di fokuskan untuk mengkaji norma positif.

Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagi aturan hukum yang bersifat formil, undang-undang, peraturan-peraturan, serta buku teks atau literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang ada dalam skripsi ini.<sup>5</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historial approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat suatu informasi dan beberapaa aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam penulisan ini, adapun dengan penulisan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu:

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu melakukan suatu penelitian dengan cara mengkaji perundang-undangan dan regulasi yang berlaku dan memiliki keterkaitan dengan permasalahan atau isu hukum yang sedang

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2016, hlm.29

ditangani.<sup>6</sup> Hasil dari telaah ayng dianggap tepat disusun menajdi satu argumentasi untuk memecahkan isu ataupun permasalahan yang dihadapi. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) merupakan suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan beranjak dari doktrin hukum dan pandangan yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan dipelajarinya suatu doktrin hukum dan pandangan-pandangan didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide/gagasan yang kemudian dapat melahirkan suatu pengertian, konsep, dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan atau isu hukum yang sedang ditangani

### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan penulis mengenai apa yang semestinya, diperlukan sumber-sumber penelitian. sehingga bahan hukum yang digunakan dalam penulisan penelitian normatif ini ialah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi pemerintahan atau risalah dalam pembuatan sutau perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>7</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm.93

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm.181

7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
9. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
10. Kitab Undang-undang Hukum Pidana
11. Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana

#### Bahan hukum sekunder

Bahan Hukum yang berupa publikasi perihal hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Publikasi tentang hukum meliputi jurnal hukum, kamus hukum, buku teks literatur dan komentar/pendapat atas suatu putusan pengadilan. Dalam penulisan skripsi ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, literatur, artikel hukum dan jurna-jurnal hukum yang relevan dengan pembahasan. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti akan kemana peneliti melangkah. Apabila tulisan tersebut berupa tesis, desertasi atau artikel di jurnal hukum, boleh jadi tulisan itu menjadi inspirasi bagi penulis dalam memulai penelitian.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisi bahan hukum merupakan suatu cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul untuk mendapatkan suatu jawaban atas permasalahan yang dihadapi. Analisis terhadap bahan hukum dilakukan secara deskriptif normatif, yang berarti melakukan analisis untuk memperoleh gambaran atau pemaparan atas subyek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian dilakukan.<sup>8</sup> Dalam menarik kesimpulan yang merupakan pemikiran analisi deduktif atau induktif mengenai hasil penelitian dan pembahasan

---

<sup>8</sup> Jan Gijssels dan Mark van Hocke, *Apakah Teori Hukum Itu*, Terjemahan B. Arief Sidharta, Bandung, Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2000, hlm. 17

serta penelaahan, yang dinyatakan secara ringkas. Hasil penelitian yang telah terkumpul dipergunakan metode pemikiran analitis deduktif, yaitu pemikiran untuk menarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan yang bersifat umum.





## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Notaris

##### 2.1.1 Pengertian Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Notaris memiliki arti seseorang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.<sup>9</sup> Terdapat beberapa perbedaan pengertian tentang Notaris, di dalam kamus hukum menerangkan mengenai pengertian Notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktenya dan memberikan, salinan dan kutipannya, semua itu sebegitu jauh pembuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.”<sup>10</sup> Sedangkan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN-P menjelaskan bahwa

*“notaris adalah pejabat umum berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”*

Beberapa ahli juga memberikan pengertian mengenai apa itu notaris, diantaranya :

1. Menurut R. Soegondo Notodisioerjo memberikan pengertian Notaris adalah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta autentik.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Penerbit Balai Pustaka, Cetakan ke-3, 1990, hlm.618

<sup>10</sup> Rudyat Charlie. *Kamus Hukum*: Pustaka Mahardika, hlm.319

<sup>11</sup> R. Soegondo Notodisierjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1993, hlm.8

2. Menurut G.H.S Lumban Tobing, notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>12</sup>

Notaris sebagai pejabat umum harus selalu memegang teguh sumpah jabatannya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 UUJN-P, hal ini sebenarnya menegaskan bahwa jabatan notaris haruslah mandiri, yang artinya tidak boleh mendukung kepada siapapun, sehingga notaris menjadi jabatan kepercayaan. Seorang notaris perlu memperhatikan perilaku jabatan yang menunjukkan tingkat profesionalitas seseorang pada pekerjaannya. Berikut adalah perilaku yang idealnya harus dimiliki seorang notaris:<sup>13</sup>

1. Dalam melaksanakan tugas profesinya, seorang notaris harus memiliki integritas moral yang bagus. Dikarenakan, segala pertimbangan moral harus mendasari pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan mendapatkan imbalan jasa yang tinggi, namun apabila bertolak belakang dengan moral yang baik maka harus dihindari.
2. Seorang notaris harus jujur, tidak saja pada kliennya, juga pada dirinya sendiri. Notaris harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji yang hanya ingin menyenangkan kliennya, atau agar si klien tetap memakai jasanya terus. Kesemuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang notaris.

---

<sup>12</sup> Tobing, G.H.S Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1992, hlm.31.

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006, hlm58.

Seorang notaris harus menyadari akan batas-batas kewenangannya. notaris harus mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh dia dapat bertindak dan mengenai apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukannya.

3. Seorang notaris harus berpegang teguh kepada rasa keadilan yang hakiki dalam menjalankan tugasnya, tidak boleh terpengaruh seberapa banyak jumlah imbalan yang akan diterima. Dan tidak asal-asalan hanya membuat suatu alat bukti formal demi adanya kepastian hukum, tetapi melupakan keadilan.
4. Keadilan yang di dukung oleh pengetahuan tinggi yang artinya seseorang diangkat sebagai notaris bukan untuk kepentingannya sendiri, namun juga untuk kepentingan masyarakat yang menggunakan jasanya. Untuk dapat menjalankan tugas, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangaanya, maka notaris harus meningkatkan kualitas dirinya melalui pendidikan, pengetahuan, pendalaman serta pemahaman terhadap ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum dan kode etik.

Bentuk atau corak notaris dapat dibagi menjadi 2 kelompok utama, yaitu;<sup>14</sup>

- a *Notariat fuctional* : dimana kewenangan pemerintah di delegasikan, serta diduga memiliki kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai kekuatan eksekusi.
- b *Notariat profesional* : dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta-akta notaris itu tidak memiliki akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekusinya.

Selain corak, unsur dan ciri yang harus dimiliki oleh seorang notaris yang profesional antara lain adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Komar Andasmita, *Notaris I*, Bandung, 1991, hlm.12

<sup>15</sup> Wawan Setiawan, *Notaris Profesional*, Bandung, Media Notariat, 2004, hlm.23

1. Tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, termasuk dan terutama ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi seorang notaris, teristimewa ketentuan sebagaimana termaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris;
2. Di dalam melaksanakan tugas jabatannya harus selalu mentaati kode etik yang ditentukan/ditetapkan oleh organisasi atau perkumpulan kelompok profesinya, demikian pula etika profesi pada umumnya termasuk ketentuan etika profesi yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan;
3. Loyal terhadap organisasi dari kelompok profesinya dan senantiasa turut aktif di dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh organisasi profesinya;
4. Memenuhi semua persyaratan untuk menjalankan tugas/profesinya

### **2.1.2 Syarat-syarat menjadi Notaris**

Sehubungan dengan pengangkatan dan pemberhentian notaris, Pasal 2 UUJN-P mengatur dengan tegas bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Menteri yang dimaksud adalah menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, yaitu Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia

Untuk menjadi seorang notaris, seseorang harus memenuhi syarat sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 3 Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia  
Yang dimaksud dengan Warga Negara Indonesia adalah penduduk atau masyarakat yang terikat oleh hukum di negara Indonesia sesuai dengan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia dan berdasarkan Pancasila.
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dokter dan psikiater
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan



- g. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Setelah semua persyaratan telah dipenuhi untuk menjadi seorang notaris kemudian notaris tersebut harus terlebih dahulu mengucapkan sumpah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUJN-P bahwa sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah yang diatur dalam Pasal 4 UUJN-P mengandung 2 unsur janji, yaitu janji kepada Negara dan kepada jabatan. Sumpah ini berguna untuk mengikat Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya sesuai dengan Undang-undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Profesi Notaris, sehingga apabila Notaris melanggar sumpah jabatannya maka mereka sudah paham akan konsekuensinya.

### **2.1.3 Tugas dan Kewenangan Notaris**

Dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang Notaris, Notaris memiliki tugas yang cukup berat yaitu memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat guna mencapai kepastian hukum. Tugas utama sebagai notaris adalah membuat dokumen-dokumen hukum yang dikenal dengan akta autentik, didalam pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (selanjutnya disebut KUHAP), akta autentik sebagai produk notaris dikategorikan sebagai alat bukti surat. Selain tugas utama diatas, notaris juga memilik beberapa tugas lainnya yaitu Berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( selanjutnya disebut KUHPerdato), notaris bertugas mendaftarkan surat-surat di bawah tangan ke dalam buku khusus (*waarmerking*), lalu mengesahkan surat-surat di bawah tangan (legalisasi). Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada para pihak.

Selain tugas, Menurut pasal 15 UUJN-P, Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dimintai oleh yang

berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal waktu pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris berwenang pula dalam mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat copy dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang dan kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan.

Selain itu, Notaris juga mempunyai wewenang yang meliputi 4 hal, yaitu Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu, berwenang sepanjang orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, berwenang mengenai waktu pembuatan akta itu<sup>16</sup>

Terkait dengan kewenangan notaris untuk menciptakan akta autentik tentang semua perbuatan, perjanjian, penetapan yang diuraikan dalam Pasal 15 UUJN-P, yang perlu mendapat perhatian mengenai perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, dan penetapan-penetapan yang harus dibuat oleh notaris ialah :

1. Apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan
2. Bilamana oleh perundang-undangan umum hal tersebut harus dicantumkan dalam akta autentik

Sehubungan dengan akta yang dibuatnya, notaris juga berwenang sebagai pihak yang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, notaris juga dapat menjadi seorang mediator dalam menyelesaikan sengketa antar para pihak yang terlibat dalam akta yang dibuatnya.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, Hlm.49

## 2.2 PPAT

### 2.2.1 Pengertian dan Macam-Macam PPAT

Berdasarkan yang tertuang pada PP jabatan PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selain itu pengertian PPAT tertuang dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan,

*“PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.”*

Sedangkan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan yang dimaksud dengan PPAT adalah

*“pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku”.*

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta autentik.<sup>17</sup>

Dari pengertian diatas dapat dilihat begitu penting fungsi PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam ruang lingkup pertanahan.

Macam-Macam PPAT yang diatur dalam Pasal 1 PP jabatan PPAT terdiri yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat

---

<sup>17</sup> A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bagian I, Bandung, 1989, hlm. 131

akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. PPAT Sementara yaitu pejabat Pemerintah yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

### 2.2.1 Syarat- Syarat menjadi PPAT

Pasal 6 PP Jabatan PPAT , mengatur syarat pengangkatan menjadi PPAT yaitu :

- 1) Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:
  - a Warga Negara Indonesia;
  - b berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
  - c berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
  - d tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
  - e sehat jasmani dan rohani;
  - f berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
  - g lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
  - h telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
- 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara ujian, magang, dan pengangkatan PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.”



Selain persyaratan di atas, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 31 Tahun 2016, yaitu permohonan pengangkatan PPAT dilengkapi juga dengan:

- a. surat keterangan lulus ujian PPAT;
- b. sertifikat magang
- c. sertifikat pelatihan dasar;
- d. daftar riwayat hidup
- e. SKCK yang dibuat oleh pejabat yang berwenang
- f. surat keterangan sehat jasmani dan rohani serta bebas narkoba, dari dokter rumah sakit pemerintah
- g. surat pernyataan tidak rangkap jabatan bermaterai cukup
- h. surat pernyataan kesediaan ditunjuk sebagai penerima protokol dari PPAT lain dan bermaterai cukup; dan
- i. surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan dokumen tidak benar maka hasil ujian dan keputusan pengangkatannya sebagai PPAT dibatalkan.

Syarat-syarat diatas adalah syarat yang wajib dipenuhi oleh seprang calon PPAT, apabila syarat-syarat diatas belum dipenuhi, maka permohonan pengangkatan akan ditunda untuk sementara waktu sampai semua persyaratan tersebut telah terpenuhi oleh yang bersangkutan dan diajukan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, PPAT diangkat dan di berhentikan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN, dan sebelum menjalankan tugasnya sebagai PPAT, PPAT harus dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana ia bertugas.

### **2.2.2 Tugas dan Kewenangan PPAT**

Tugas pokok ialah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk melakukan atau menyelesaikan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Mengenai tugas pokok PPAT yang diatur dalam PP jabatan PPAT adalah menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksudkan

adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA dan dijabarkan lebih lanjut dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali : kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar. Pendaftaran tanah ini dapat dilakukan dengan cara sistematis dan sporadis
- b Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah : kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar ranah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu supaya tujuan dapat tercapai. Kewenangan PPAT yang dalam bahasa latin disebut dengan *authory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.

Pasal 3 PP Jabatan PPAT menjelaskan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok PPAT, seorang PPAT memiliki wewenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dipindahkan atau dibebani hak tanggungan atau membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang terletak di dalam daerah kerjanya, PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.. Pengecualian dari isi pasal diatas, dituliskan dalam Pasal 4 ayat (2) PP jabatan PPAT yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan, dalam perusahaan (*inbreng*) dan akta

pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seseorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan PPAT yang tertuang dalam Pasal 3, yaitu :

- (1) *“PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya”.*
- (2) *“PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya”*
- (3) *“PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”*

## 2.3 Akta

### 2.3.1 Pengertian Akta dan Macam-Macam Akta

Kata akta yang berasal dari bahasa latin *“acta”* yang berarti *“geschrift”* atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, yaitu kata *“acta”* merupakan bentuk jamak dari kata *“actum”* yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Akta adalah tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti.

Menurut Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., Akta adalah surat yang di beri tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>18</sup> Sedangkan menurut R. Tresna Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau sesuatu perjanjian dapat

---

<sup>18</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akt*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2012, hlm. 1.

dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.<sup>19</sup>

Dalam pembuatan akta, terdapat beberapa asas-asas hukum yang ada dilamnya yang di tercantum dalam KUHPerdato :

- 1) Asas Konsensualisme, dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.
- 2) Asas kebebasan berkontrak tercantum pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi:  
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
  - a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
  - b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
  - c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
  - d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.
- 3) Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum merupakan asas di mana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas ini
- 4) Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.
- 5) Asas Kepribadian (Personalitas) merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: “Pada

---

<sup>19</sup> R. Tresna, *Komentar Hir*, Jakarta, Pranadnya Paramita, 1993, hlm. 142.



umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Pasal 1340 berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”

## Macam- Macam Akta

### A. Akta autentik

Pengertian akta autentik yang tercantum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>20</sup> Sedangkan akta autentik dalam kamus hukum diartikan sebagai akta atau surat yang dibuat di hadapan atau oleh notaris dengan para saksi.<sup>21</sup>

Dalam pasal 7 UUJN-P menyebutkan juga pengertian akta autentik, yaitu akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat ooleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang -undang ini, sedangkan menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undangn-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Dilihat dari definisi diatas, maka terdapat unsur-unsur akta autentik yaitu : dibuat dalam bentuk tertentu, di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dan tempat dibuatnya akta. Menurut Pasal 1870 KUHPerdara, suatu akta memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka sutau bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta autentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia tidak memerlukan seuatu penambahan pembuktian.

Akta di katakan autentik bukan karena atas penetapan undang-undang tetapi disebabkan antara dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris atau yang dinamakan “ akta relaas ” atau “ akta pejabat” (*ambtelijke akten*). Dalam akta ini menguraikan secara autentik satu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh

---

<sup>20</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989, hlm. 17

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm.11



pembuat akta yakni notaris sendiri didalam menjalankan kewajibanya sebagai seorang notaris.<sup>22</sup> Akta yang dibuat “ di hadapan ” (*Ten Overstaan*) Notaris atau yang dinamakan Akta Partij (*Partij akten*). Menurut kamus hukum Acte pertij adalah suatu akta autentik yang dibuat oleh beberapa pihak di hadapan atau dengan bantuan seseorang pejabat umum dengan inisiatif beberapa pihak itu sendiri.

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik apabila akta itu telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut<sup>23</sup> :

- a) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- b) Dibuat dalam bentuk yang di tentukan dalam Undang-undang
- c) Dibuat oleh pejabat umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat mempunyai kewenangan untuk itu

Untuk memenuhi syarat autentik tersebut maka sebuah akta notaris harus memiliki anatomi akta yang sesuai dengan sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan pasal 38 UUJN yang menyebutkan sebagai berikut :

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
  - a Awal akta atau kepala akta
  - b Badan akta
  - c Akhir atau penutup akta
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
  - a Judul akta;
  - b Nomor akta
  - c Jam,hari,tanggal,bulan,dan tahun;dan
  - d Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris
- (3) Badan akta memuat:

Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan,

  - a jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm.51

<sup>23</sup> P.N.H.Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta Djambata, Cetakan ke-2, 2005, hlm. 70

- c Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang
  - d berkepentingan; dan
  - e Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
  - c Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  - d Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta notaris pengganti dan Pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Menurut C.A Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditanda tangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang
- c Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya )
- d Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

### Akta Di Bawah Tangan

Pengertian akta di bawah tangan yang di jelaskan dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan “yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Dari bunyi pasal di atas dapat kita simpulkan bahwa akta dibawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat di dalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Definisi lain menurut Prof. R. Subekti, akta dibawah tangan ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaran seorang pejabat umum. Misal surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sehingga akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum dan hanya ditanda tangani oleh para pihak.<sup>24</sup>

Syarat suatu akta agar dapat disebut akta dibawah tangan harus memenuhi syarat formil maupun materiil, adapun syarat formil akta di bawah tangan yang ditentukan oleh Pasal 1874 KUHPerdara adalah :

- a) Berbentuk tertulis atau tulisan
- b) Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih ) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang
- c) Ditandatangani oleh para pihak
- d) Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan

Mengenai syarat materiil akta di bawah tangan dapat dijelaskan dari hal-hal sebagai berikut:

- a) Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan (*reschts handeling*) atau hukum (*rechts betterkkin* ).
- b) Sengaja dibuat sebagai alat bukti : Syarat akta di bawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.

Berikut akta-akta yang termasuk dalam akta dibawah tangan adalah :

---

<sup>24</sup>R.Subekti,*Pokok-Pokok Hukum Perdata*,Jakarta,Intermasa,cetakan ke-21,1987,hlm.178.

1. Legalisasi ; akta dibawah tangan yang belum ditanda tangani, diberikan pada notaris dan dihadapan notaris ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka.
2. Waarmarken (akta dibawah tangan yang di daftar) : akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmarken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta<sup>25</sup>

### 2.3.2 Akta Notaris atau Akta PPAT

Dalam Pasal 1 angka 7 UUJN-P, memberikan pengertian tentang akta notaris, yaitu akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Berdasarkan pasal 1866 KUHPdata, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini dijadikan sebagai alat bukti persidangan yang mempunyai kedudukan begitu penting. Akta autentik notaris merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum tertentu yang berisi tentang hak dan kewajiban para pihak yang diuraikan secara jelas dalam akta autentik tersebut.<sup>26</sup> Akta autentik notaris memiliki 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:<sup>27</sup>

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak

---

<sup>25</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, Ichtiar Baru van Hoeve, 2007, hlm. 238

<sup>26</sup> Abdul Bari Azed, *Profesi Notaris sebagai Profesi Mulia*, Jakarta, Media Ilmu, 2005, hlm. 68

<sup>27</sup> Habib Adije, *Salah Kaprah Mendudukkan Notaris Sebagai Tergugat*, Jakarta, Media Notaris, 2008, hlm. 21

3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan keinginan para pihak.

Bentuk- bentuk akta yang boleh dibuat oleh notaris ialah Pendirian Perseroan Terbatas (PT.), perubahan, dan juga risalah Rapat Umum Pemegang Saham, pendirian yayasan, pendirian badan-badan usaha lainnya, kuasa untuk menjual, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pengikatan jual beli, keterangan hak waris, wasiat, pendirian CV termasuk perubahannya, pengakuan hutang, perjanjian kredit, dan pemberian hak tanggungan, perjanjian kerjasama, kontrak kerja, segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

Menurut PP jabatan PPAT Pasal 1 angka 4 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta PPAT adalah

*“akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pada dasarnya bentuk suatu akta PPAT yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang di konstatir oleh PPAT, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai hal tersebut, antara lain KUHPerdata dan Peraturan Jabatan PPAT.”*

Macam-macam Akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian HGB, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak tanggungan. Akta PPAT adalah akta autentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) PP jabatan PPAT Sebagai akta autentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta autentik.

Menurut Jimly asshidqie akta autentik yang dibuat PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang autentik di dalam pengadilan, akan tetapi, akat itu sendiri tidak dapat dijadikan sebagai obyek gugatan TUN. Sebagai bukti hukum, akta autentik memiliki sifat keperdataan, bukan obyek hukum TUN. Selain itu PPAT



juga tidak bisa di anggap sebagai pejabat TUN yang keputusannya mengandung norma yang bersifat konkrit, individual, dan final.<sup>28</sup>

Syafran sofyan menjelaskan beberapa permasalahan yang dihadapkan notaris/PPAT dalam pembuatan akta, antara lain:

1. Para pihak (penjual dan pembeli) tidak menghadap langsung kepada Notaris atau PPAT sehingga mudah adanya pemalsuan.
2. Pejabat umum tidak membacakan atau menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani oleh paara penghadap, sehingga mudah terjadi sengketa.
3. Pejabat umum tidak membukukan dalam buku register akta (*reportorium*) atau tidak melaporkan ke BPN.
4. Pejabat umum kurang teliti terhadap identitas pihak penjual, sehingga terjadi kesalahan penjual yang bukan sebenarnya.
5. Pejabat umum kurang teliti terhadap keabsahan surat tanah yang diakui milik penjual (terkait Girik/SPPT PBB).

### 2.3.3 Keabsahan Akta

Menurut kamus besar bahasa Indonesia keabsahan berasal dari kata dasar absah yang memiliki arti sifat yang sah, kesahan. Akta di anggap sah apabila telah memenuhi syarat formil dan materil dalam pembuatannya. Akta yang telah mengikuti prosedur sesuai yang telah di atur dalam Undang-undang, akan memiliki sifat yang sah dan kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akta yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT harus di dasari oleh perjanjian, syarat sah perjanjian itu sendiri agar dapat di anggap sah, yaitu dengan syaarat- syarat seperti berikut :

- 1) Syarat sah yang subyekif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat “dapat dibatalkan” atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak

---

<sup>28</sup> Jimly Asshidiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Media Notariat, 2003, hlm.74

- 2) dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.
- a) Adanya kesepakatan kehendak (*consensus*) : dengan adanya syarat ini dimaksudkan agar suatu kontrak di anggap sah oleh hukum, krdua belah harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang ada di perjanjian tersebut.
  - b) Kecakapan berbuat menurut hukum (*capacity*) : para pihak yang ingin melaksanakan kontrak ialah orang-orang yang di anggan berwenang oleh hukum untuk membuat kontrak. Yang diatur dalam pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :
    - a. Orang-orang yang belum dewasa
    - b. Mereka yang berada dibawah pengampuan
    - c. Wanita yang bersuami. Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
- 3) Syarat sah yang objektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata Disebut dengan syarat objektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum.
- c) Obyek/ Perihal tertentu : suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas, dan dibenarkan oleh hukum. Hal ini di atur dalam Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata. Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa

*“hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”*

Sedangkan Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa :

*“Suatu perjanjian harus memiliki sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung”*

- d) Suatu sebab yang di perkenankan : berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum, diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

#### 2.4 Dokumen dan Keterangan Palsu

Pemalsuan adalah kejahatan yang di dalamnya mengandung sistem ketidakbenaran atau palsu atas suatu hal yang susatunya itu nampak dari luar seolah-olah benar adanya, padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya. Dokumen ialah surat berharga yang bersifat tertulis, yang bisa digunakan sebagai bukti atau suatu keterangan. Pemalsuan berasal dari suku kata “palsu” yang berarti tidak tulus, tidak sah, tiruan, curang dan tidak jujur. Pemalsuan dapat diartikan sebagai perbuatan meniru sesuatu atau membuat sesuatu secara tidak sah sehingga tampak seperti yang asli.<sup>29</sup>

Pemalsuan dokumen mengandung dua makna yakni perbuatan membuat surat palsu atau memalsu surat. Membuat surat palsu ialah menciptakan sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu, sedangkan memalsu surat adalah perbuatan merubah surat oleh orang yang tidak berhak atas surat itu yang mengakibatkan seluruh atau sebagian isi surat menjadi lain atau tidak sama dengan isi surat semula, biasanya dilakukan dengan berbagai cara.

Keterangan palsu adalah keterangan yang tidak benar atau bertentangan dengan keterangan yang sesungguhnya. suatu keterangan itu adalah palsu, jika sebagian dari keterangan itu adalah tidak benar, walaupun yang sebagian ini mempunyai arti yang tidak demikian pentingnya, yang tidak akan dapat dipikirkan terhadap kesengajaan untuk memberikan keterangan secara palsu.<sup>30</sup> Menurut R. Sugandhi keterangan palsu adalah keterangan yang tidak benar atau bertentangan dengan keterangan sesungguhnya.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, 1985, hlm. 761

<sup>30</sup> Apa yang dimaksud dengan Keterangan Palsu?, DICTIO COMMUNITY (2017), <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-keterangan-palsu/3512> (last visited Nov 6, 2018).

<sup>31</sup> Adami Chazawi, Kejahatan Terhadap Pemalsuan, Jakarta, Rajawali, 2002, hlm. 7.

Jadi yang dimaksud dengan akta autentik yang memuat keterangan palsu dalam hal ini adalah notaris atau PPAT secara sengaja atau tidak disengaja, notaris atau PPAT dengan para pihak atau penghadap membuat akta yang tidak sesuai keadaan yang sebenarnya dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu saja dimana keterangan itu melanggar kepentingan orang lain

Dasar hukum tindak pidana pemalsuan surat atau akta terdapat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) :

1. Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur pemalsuan surat berdasarkan pasal 263 ayat (1) KUHP diatas adalah :

1. Mengurangkan atau menambah membuat surat palsu atau memalsukan surat, artinya membuat yang isinya bukan semestinya (tidak benar), atau memalsukan surat dengan cara mengubahnya sehingga isinya menjadi lain seperti aslinya yaitu dengan cara:
  - a isi akta
  - b Mengubah isi akta.
  - c Mengubah tandatangan pada isi akta.

Unsur pertama ini adalah unsur obyektif yang maksudnya perbuatan dalam membuat surat palsu dan memalsukan surat.

2. Dalam penjelasan pada pasal tersebut disebutkan, yang diancam hukuman dalam pasal ini adalah orang yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yakni :

- a Yang dapat menerbitkan sesuatu hak.
  - b Yang dapat menerbitkan sesuatu peruntungan.
  - c Yang dapat membebaskan daripada hutang.
  - d Yang dapat menjadi bukti dalam sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, jikalau pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian. Unsur kedua ini tergolong kepada unsur objektif.
3. Dengan sengaja memakai surat palsu atau surat yang di palsukan, seolah-olah surat tu asli dan tidak dipalsukan. Artinya perbuatan memalsukan surat seolah-olah surat asli harus dengan niat menggunakannya atau menyuruh orang lain, menggunakannya. Unsur ketiga ini tergolong pada unsur subjektif.
4. Merugikan orang lain yang mempergunakan surat tersebut.

Sedangkan unsur-unsur dalam Pasal 263 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana adalah :

1. Unsur obyektif yaitu :
  - a Perbuatann adalah memakai.
  - b Obyeknya yaitu surat palsu dan surat yang dipalsukan
  - c Pemakaian surat tersebut dapat merugikan
2. Unsur subyektif dengan sengajaa

Ketentuan Pasal 264 ayat (1) dan Ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana menyebutkan:

- (1) Yang bersalah karena memalsukan surat dipidana dengan pidana penjara selamalamanya 8 (delapan ) tahun, kalau perbuatan itu dilakukan terhadap:
  - a Surat pembuktian resmi (akta otentik).
  - b Surat utang atau tanda utang dari suatu negara atau sebagiannya atau dari lembaga hukum.
  - c Sero atau surat utang atau surat tanda sero atau surat tanda utang dari suatu perhimpunan yayasaan, perseroan maupun maskapai.



- d Talon atau surat untung sero (deviden) atau surat bunga uang dari salah satu surat yang diterangkan pada huruf b dan c atau tentang surat bukti yang dikeluarkan sebagai surat pengganti surat itu.
  - e Surat kredit atau surat dagang yang disediakan untuk disebarkan.
- (2) Di pidana dengan pidana itu juga barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau surat yang dipalsukan tersebut dalam ayat (1), seakan-akan surat itu asli dan tidak dipalsukan. Jika hal memakai surat itu dapat mendatangkan kerugian.

Unsur-unsur kejahatan pada ayat (1) adalah:

- Unsur- unsur obyektif yaitu:
  - a Perbuatan itu membuat surat palsu dan memalsukan
  - b Obyeknya yaitu surat sebagaimana tercantum dalam ayat (1) huruf “a” sampai dengan “ e”
  - c Dapat menimbulkan akibat kerugian dari pemakaian surat tersebut.
- Unsur subyektif yaitu: dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain seolah-olah isinya benar dan tidak palsu.

Unsur-unsur kejahatan pada ayat (2) diatas adalah :

- Unsur-unsur obyektif yaitu :
  - a Perbuatan adalah memakai
  - b Obyeknya adalah surat-surat sebagaimana tersebut dalam ayat (1)
  - c Pemakaian itu seolah-olah isinya benar dan tidak palsu.
- Unsur subyektif yaitu dengan sengaja

## **BAB 4**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pada hasil pembahasan yang telah dikemukakan, maka kesimpulan yang dapat diajukan sebagai berikut:

1. Akta notaris atau akta PPAT yang ternyata di dalam akta tersebut terdapat dokumen atau keterangan palsu, maka akta tersebut masih dianggap sah dan mengikat para pihak, sampai ada pihak yang menyatakan tidak sah, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Umum. Akta tersebut akan batal sampai ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat membuktikan ketidakabsahan dari aspek formal, material, dan lahiriah akta autentik tersebut, sehingga akta tersebut akan turun menjadi akta kekuatan pembuktian dibawah tangan.
2. Notaris dan PPAT tidak berwenang untuk mengkaji aspek materiil kebenaran dokumen dalam pembuatan akta. Notaris dan PPAT dalam membuat akta hanya didasarkan kepada bukti formal saja dan tidak ada kewajiban untuk menyelidiki secara materiil alat bukti yang diajukan para penghadap sebagai dasar dibuatnya akta. Tanggung jawab notaris dan PPAT atas akta yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang telah di atur dalam Perundang-undangan, baik karena kesengajaan ataupun kelalaian sehingga berakibat akta tersebut batal demi hukum. Maka notaris dan PPAT dapat di mintai pertanggungjawaban dan dikenakan sanksi, berupa; Sanksi administratif , sanksi perdata, sanksi pidana

#### **4.2 Saran**

1. Kepada para pihak penghadap seharusnya selalu memberikan dokumen atau informasi yang benar kepada notaris dan PPAT dalam pembuatan akta yang dibutuhkan. Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pembuat akta autentik harus lebih memperhatikan undang-undang yang mengatur tentang jabatannya dan senantiasa meningkatkan

kehati-hatian, ketelitian dan kecermatan. Karena produk akta yang dibuat oleh notaris dan PPAT berdampak terhadap timbulnya atau hapusnya seseorang dan badan hukum.

2. Pejabat umum dalam menjalankan tugas dan wewenangnya seharusnya berpegangan pada moral dan etika, yaitu : jujur, cermat, independent dan tidak memihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dan berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya.



**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

- Abdul Bari Azed.2005, *Profesi Notaris sebagai Profesi Mulia*, Jakarta: Media Ilmu
- Abdulkadir Muhammad.2006, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Achmad Rubaie.2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing
- Adami Chazawi.2002, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*.Jakarta: Rajawali Pers
- Adrian Sutendi.2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- A.P. Parlindungan.1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung
- Daeng Naja.2012, *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta; Pustaka yustisia.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta; Balai Pustaka
- Habib Adije.2008, *Salah Kaprah Mendudukkan Notaris Sebagai Tergugat*, Jakarta: Media Notaris
- Komar Andasasmita.1991, *Notaris I*,Bandung
- Lanny Kusumawati.2006, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*,Bandung: Refika Aditama
- Peter Mahmud Marzuki.2016, *Penelitian Hukum*.Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- P.N.H.Simanjuntak.2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, Cetakan ke-2.
- Rudi Wibowo,dkk.2016, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember*, Jember: UPT Penerbitan Universitas Jember
- Rudyat Charlie.tt, *Kamus Hukum*: Pustaka Mahardika.
- R. Soegondo Notodisierjo.1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- R. Subekti.1987, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cetakan ke-21 .Jakarta; Intermasa
- R.Tresna.1993, *Komentar HIR*, Jakarta: Pranadnya Pramita
- Tan Thong Kie.2007, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa.1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Penerbit Balai Pustaka, Cetakan ke-3.
- Tobing G.H.S Lumban. 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*.Jakarta: Erlangga.
- Wawan Setiawa.2004, *Notaris Profesional*,Bandung: Media Notariat

## **B. Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 20014 Nomor 03, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian Magang dan Pengangkatan PPAT



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana

### C. Jurnal

A'an Efendi dan Dwi Nurhayati Adhani, Tanggung Jawab Negara Atas Hak Pendidikan Bagi Anak Berkebutuhan Khusus, *Jurnal Anak Usia Dini dan Pendidikan Anak Usia Dini*/Vol.IV/No.II/2 Agustus 2018

A'an Efendi dan Dyah Octorina Susanti, *Pembaruan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2017 tentang Perseroan Terbatas Untuk Mengadopsi Perseroan Pemegang Saham Tunggal Dalam Rangka Kemudahan Berbisnis*, Makalah Tidak Dipublikasikan.

Lidya Christina Wardhani, Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, *Lex Renaissance*/Vol.II/No.1/Januari 2017

Themis Simareme, Tindak Pidana Menyuruh Memasukkan Keterangan Palsu dalam Akte Autentik, *USU Law Journal*/Vol.III/No.III/November 2015

Vitto Odie Prananda dan Ghansam Anand, Jurnal Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta Oleh Penghadap Yang Memberikan Keterangan Palsu, *Jurnal Hukum Bisnis*/Vol II/No.2/April 2018.