

IMPLIKASI PEMALSUAN VALIDASI SURAT SETORAN PAJAK DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Aisyah Rukmi Widowati*, Ismala Dewi, Enny Koeswarni***.**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
Indonesia Jl. Margonda Raya, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat
16424

E-mail: aisyahrukmi3003@gmail.com*, ridewi@ui.ac.id**, ekoeswarni@yahoo.com***

Naskah diterima : 19/09/2021, revisi : 04/10/2021, disetujui 22/10/2021

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai implikasi pemalsuan validasi Surat Setoran Pajak dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016. Pada studi kasus tersebut, Tergugat diduga melakukan perbuatan melawan hukum karena adanya pemalsuan validasi dokumen yang menjadi syarat sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli Tanah oleh Tergugat. Tergugat sebagai PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik sebagai alat bukti yang sah di muka pengadilan. Berkaitan dengan kasus di atas, dapat diangkat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang bersifat eksplanatoris analitis. Data yang digunakan adalah data sekunder melalui penelusuran studi dokumen dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini bahwa terdapat kelalaian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. PPAT harus berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Kode Etik Ikatan PPAT, sehingga kedepannya diharapkan tidak terdapat konflik yang diajukan oleh pihak mana pun karena akta yang dibuat oleh PPAT tersebut bisa terbukti dan teruji keabsahannya.

Kata kunci: PPAT, Pemalsuan SSP, Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Abstract

This study discusses the implications of falsifying the validation of the Tax Payment Letter in the Making of the Deed of Sale and Purchase of Land by Public Officials, namely the Land Deed Maker Official (PPAT) in the Case Study of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 71 K/PID/2016. In the case study, Defendant was suspected of committing an unlawful act because of the

falsification of the document validation which was a requirement before Defendant made the Land Sale and Purchase Deed. The defendant as PPAT is a public official who has the authority to make an authentic deed as legal evidence before the court. In connection with the above case, it can be raised. The research method used is normative juridical which is explanatory and analytical. The data used is secondary data through document study tracing with a qualitative approach. The result of this research is that there is negligence of PPAT in making the Deed of Sale and Purchase of Land. PPAT must adhere to the precautionary principle in accordance with applicable regulations and the PPAT Association Code of Ethics, so that in the future it is hoped that there will be no conflict submitted by any party because the deed made by PPAT can be proven and tested for validity.

Keywords: PPAT; SSP Falsificatio; Making a Deed of Sale and Purchase of Land

A. Latar Belakang

Para pihak dalam proses perolehan atau pengalihan terkait hak atas tanah dan bangunan seharusnya melakukan penyeteroran pajak mengenai transaksi jual-beli tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pihak penjual tanah akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dengan mendapatkan bukti berupa Surat Setoran Pajak (SSP) dan pihak pembeli tanah akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan mendapatkan bukti berupa Surat Setoran Bea (SSB) sebelum para pihak melakukan penandatanganan pada Akta Jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Perlu kiranya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang harus memastikan dan meneliti bahwa sebelum Akta Jual Beli Tanah yang akan digunakan dalam transaksi jual beli antara para pihak tidak dibuat terlebih dahulu sebelum para pihak melunasi pembayaran pajak yang menjadi objek perjanjian dan guna meminimalisir sengketa atau wanprestasi yang akan terjadinya dikemudian hari yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak dalam perjanjian.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) pada Pasal 1 ayat (3) menegaskan bahwa, "Indonesia adalah negara hukum". Hukum menjadi landasan bagi setiap perbuatan yang dilakukan oleh negara yang mengandung unsur baik dan adil. Dikatakan mengandung unsur yang baik karena sesuai dengan apa yang diharapkan oleh masyarakat dari hukum, sedangkan dikatakan mengandung unsur yang adil karena maksud dari dasar segenap hukum adalah terciptanya suatu keadilan.¹ Pada negara hukum, diperlukan adanya penegak hukum serta institusi dalam sebuah negara seperti hakim, polisi, jaksa, dan salah satunya adalah PPAT.

¹ Eduardus Marius Bo, *Teori Negara Hukum dan Kedaulatan Rakyat*. Malang: Setara Press, 2019, h.234.

Keberadaan PPAT dianggap sangat penting untuk memberikan jaminan terkait kepastian hukum mengenai pembuatan produk hukum yang autentik guna memenuhi kebutuhan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat baik dalam hal politik, sosial, atau pun ekonomi. Jasa PPAT dibutuhkan dalam pembuatan Akta PPAT, sehingga akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut dapat dipergunakan dengan baik dan bijak oleh masyarakat yang bersangkutan serta dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan autentik dalam hal pembuktian yang sempurna di muka pengadilan.²

Salah satu pelayanan PPAT sebelum membuat Akta Jual Beli Tanah agar dapat timbul peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah melakukan pelayanan pembayaran pajak PPh oleh para pihak dalam hal adanya transaksi jual beli yang kemudian diserahkan kepada PPAT sebagai bentuk pengawasan. Keuntungan dari pelayanan PPAT tersebut adalah bahwa pembayaran PPh dan BPHTB atas tanah yang dialihkan haknya tersebut benar-benar telah disetor ke kas Negara maupun ke kas Pemerintah Daerah yang dilakukan oleh PPAT dalam membantu klien untuk menyetorkan PPh dan BPHTB.³

Perlu diperhatikan oleh PPAT bahwa terlebih dahulu harus meminta bukti pelunasan pembayaran pajak BPHTB dalam hal bea tersebut terutang yang dibayarkan oleh Pembeli dan bukti pelunasan pembayaran PPh yang dilakukan oleh Penjual dalam hal pajak tersebut terhutang sebelum dilakukannya penandatanganan pada Akta Jual Beli yang dilakukan oleh para pihak. Jika belum dilakukan pembayaran, Akta Jual Beli belum bisa dibuat dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam buku tanah yang kemudian diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang bersangkutan sebagai tanda bukti kepemilikan objek yang diperjualbelikan.⁴

Salah satu kasus yang akan dibahas oleh peneliti adalah implikasi adanya pemalsuan validasi SSP dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016.

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 71 K/PID/2016, terdapat pihak yang menjadi Terdakwa yaitu Hendrikus Dwi Hendratono, S.H., K.N. yang lahir di Purworejo pada tanggal 11 Juli 1968. Merupakan Warga Negara Indonesia yang bertempat tinggal di Jalan Ngagel Timur I Nomor 44 RT 005 RW 006, Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Surabaya. Beragama Krinten Katholik yang bekerja sebagai Notaris dan PPAT di Surabaya.

² Audita Nurul Safitri, Pieter Latumeten, dan Widodo Suryandono. "Pemalsuan Akta Jual Beli yang Dibuat Setelah PPAT Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 620K/PID/2016)", www.notary.ui.ac.id, h. 2, diunduh 7 November 2020.

³ Nomi Chairaini Tarigan, "Analisis Yuridis atas Pelayanan Notaris/PPAT kepada Klientnya dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi di Kota Medan)". Tesis Magister Universitas Sumatera Utara. Medan, 2017, Abstrak.

⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, Ps. 103.

Hendrikus Dwi Hendratono, S.H., K.N. sebagai PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah, mengetahui bahwa SSP atas nama Antonius Santoso Kusumadjaja selaku Penjual atas objek tanah beserta bangunannya yang berlokasi di Jalan Raya Sutorejo Prima 19 PD-18 Surabaya tidak tercantum Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan tidak terdapat pula tanda tangan atas nama Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja. Pada kasus ini PPAT tetap membuat Akta Jual Beli Tanah meskipun mengetahui adanya kekeliruan pada dokumen yang menjadi syarat pembuatan akta tersebut.

Bahwa berkenaan dengan SSP atas nama Wajib Pajak Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja yang tidak mencantumkan NPWP dan tidak ada tandatangan wajib pajak, PPAT tetap membuat Akta Jual Beli Tanah seolah-olah tidak terdapat pemalsuan dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Tata cara terbitnya Akta Jual Beli sebagai akta autentik sangatlah menentukan. Terdapat indikasi adanya proses pemalsuan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli Tanah karena terdapat pihak yang turut serta pada saat proses pra pembuatan akta tersebut dapat membuktikan adanya ketidaksesuaian dalam pembuatan akta yang akan dijadikan bukti dalam melakukan transaksi jual beli, sehingga menimbulkan cacat pada dasar dari kepastian hak pada akta yang telah dibuat oleh PPAT sebagai pihak yang berwenang.⁵

PPAT seharusnya lebih hati-hati dalam hal akan menggunakannya sebagai alat bukti atas pembayaran PPh dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Bentuk kehati-hatian tersebut dapat dilakukan dengan cara bertanya kepada para pihak yang bersangkutan atau apabila masih belum yakin dengan penjelasan mereka. PPAT yang hendak membuat Akta Jual Beli dapat melakukan atau menyuruh melakukan pengecekan atas pembayaran SSP yang dibuktikan dengan SSP yang benar dan meyakinkan dipersyaratkan, sekalipun yang demikian itu tidak dipersyaratkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, sehingga jika tidak terdapat bukti yang benar, PPAT dapat menolak untuk membuat Akta Jual Beli.⁶

Pada tanggal 3 April 2014 Penuntut Umum di Kejaksaan Negeri Surabaya membacakan tuntutan pidana yang menyatakan bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan secara bersama-sama sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP karena berdasarkan kejadian pada tanggal 12 Februari 2010 Hendrikus Dwi Hendratono, S.H., K.N. sebagai yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, memberikan perintah dengan maksud untuk memakai orang lain dengan menyuruhnya memasukkan keterangan yang tidak valid ke dalam Akta Jual Beli Tanah yang dalam hal tersebut keabsahannya patut dipertanyakan pada

⁵ Intifada Atin Nisya, "Pertanggungjawaban Pidana atas Penyalahgunaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Vol.3 No.1*, h. 103.

⁶ Mahkamah Agung, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 71 Tahun 2016*, h. 28-29.

akta yang telah dibuat oleh PPAT yang berwenang karena dianggap seolah-olah keterangan yang diberikan oleh pihak yang disuruh lakukan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan akan menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain.⁷

Berkaitan dengan kasus di atas, dapat diangkat permasalahan yaitu mengenai Bagaimana keabsahan dari implikasi adanya pemalsuan validasi Surat Setoran Pajak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Umum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016 serta bagaimana penerapan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam memutuskan kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016. Terdapat tujuan yang berhubungan erat dengan latar belakang dan permasalahan penelitian di atas, terdapat tujuan secara umum yaitu untuk mengembangkan pengetahuan mengenai kenotariatan karena penelitian hanya diolah dan dianalisis datanya pada satu ilmu saja. Secara khusus berdasarkan permasalahan penelitian di atas, penelitian ini memiliki tujuan untuk Menjelaskan mengenai keabsahan dari implikasi adanya pemalsuan validasi Surat Setoran Pajak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Umum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016 dan menjelaskan mengenai penerapan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam memutuskan kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016.

B. Metode Penelitian

Pada penelitian yang telah dilakukan, penulis menggunakan bentuk penelitian berupa metode pendekatan Yuridis Normatif dengan menggunakan bahan pustaka dari studi kepustakaan. Tipologi penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian eksplanatoris penelitian ini memperkuat atau menguji hasil penelitian atau keadaan hukum yang sudah ada, sehingga dapat menyempurnakan dan memberikan nuansa baru dalam penerapan teori atau norma hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang ada.⁸ Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder, yang diperoleh penulis dari studi dokumen. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian ini yang telah diperoleh oleh penulis dilakukan dengan sistematis dan kualitatif agar menghasilkan tulisan yang eksplanatoris analitis, yaitu mempelajari dan menghubungkan kasus yang diteliti dengan tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum yang berkaitan dengan implikasi adanya pemalsuan validasi SSP dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Umum.

C. Analisis Dan Pembahasan

1. Kasus Posisi

⁷ *Ibid.*, h. 13.

⁸ Sri Mamudji *et.al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2015, h. 68.

Pada tanggal 12 Februari 2010 Terdakwa Hendrikus Dwi Hendratono, S.H., K.N., bertempat di Jalan Ngagel Timur I Nomor 44 Surabaya yang masih termasuk di dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sebagai yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, menyuruh orang lain untuk memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik berupa Akta Jual Beli Tanah yang kebenaran dari keterangan yang disampaikan kepada PPAT tidak sesuai keadaan yang sebenarnya.

Kasus bermula pada saat Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja ingin meminjam modal kepada Tuan Welly Wahyudi sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan bunga tiap bulan sebesar 5% (lima persen) serta jaminan Sertifikat HGB Nomor 2058/Kelurahan Dukuh Sutorejo Surabaya atas nama Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja (objek jaminan hutang) selanjutnya pada saat menyerahkan uang pinjaman tersebut, Tuan Welly Wahyudi langsung memotong bunga pertama kali sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sehingga Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja hanya menerima uang sebesar Rp. 665.000.000,00. (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) Adanya objek jaminan hutang tersebut, dibuatkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 9 Juni 2009 dan Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 19 Juni 2009 yang dibuat di hadapan Terdakwa Hendrikus Dwi Hendratono, S.H., K.N. selaku Notaris dan PPAT di Surabaya.

Pada tanggal 20 Juli 2009 Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja membayar bunga hutangnya kepada Welly Wahyudi sebesar Rp35.000.000,00 namun untuk bulan berikutnya yaitu bulan Agustus 2009 sampai dengan Januari 2010, Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja tidak melakukan pembayaran bunga dan mengembalikan modal pinjaman sebagaimana yang telah disepakati, sehingga Tuan Welly Wahyudi berusaha mencari dan menghubungi Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja, yang akhirnya hanya dijanjikan saja. Pada tanggal 9 Februari 2010, Tuan Welly Wahyudi datang ke kantor Terdakwa dan meminta untuk meningkatkan Akta Perikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli dengan berbekal Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 9 Juni 2009 dan Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 19 Juni 2009, sehingga Terdakwa membuat minuta Akta Jual Beli tanpa dihadiri oleh Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja dan meminta Tuan Welly Wahyudi untuk menandatangani walaupun minuta akta tersebut belum diberikan nomor dan tanggal oleh Terdakwa. Terdakwa menyuruh karyawannya melakukan pengecekan ke kantor Badan Pertanahan Surabaya dan Kantor Pajak Pratama Surabaya karena belum dilakukan pengecekan terhadap status obyek jual beli berupa tanah beserta bangunannya yang berlokasi di Jalan Raya Sutorejo Prima 19 PD-18 Surabaya dengan Sertifikat HGB Nomor 2058/Kelurahan Dukuh Sutorejo Surabaya atas nama Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja dan belum dilakukannya pembayaran pajak atas obyek jual beli tersebut.

Setelah dilakukan pengecekan di Kantor Pajak Pratama Surabaya ternyata ada tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan terhitung tahun 2001 sampai dengan tahun 2010 sebesar Rp. 32.724.916,00 (tiga puluh dua juta tujuh ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus enam belas rupiah) sedangkan untuk Kantor BPN Surabaya tidak ada permasalahan, sehingga tidak terhalang untuk dilakukan pengalihan. Terdakwa menyampaikan hal tersebut kepada Tuan Welly Wahyudi dan meminta agar dilakukan pembayaran tunggakan PBB tersebut. Setelah dilakukan pembayaran, Terdakwa menyuruh karyawannya untuk mengetik Akta Jual Beli dan mengisi formular SSP atas nama Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja selaku Penjual dengan nilai nominal sebesar Rp. 121.799.900,00 (seratus dua puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah) tanpa dituliskan Nomor Wajib Pajaknya (NPWP) serta SSB atas nama Welly Wahyudi selaku Pembeli dengan nominal nilai Rp. 119.799.000,00 (seratus sembilan belas juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).

Terdakwa menyiapkan dokumen yang diperlukan untuk peralihan hak, sehingga Tuan Welly Wahyudi dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan obyek jaminan utang dan akhirnya pada tanggal 25 Februari 2010 kantor BPN Surabaya Timur mengabulkan permohonan balik nama tersebut dan berubah menjadi atas nama Welly Wahyudi.

Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan mengadili dengan ammar putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi yaitu Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Surabaya; dan
2. Membebaskan biaya perkara dalam tingkat kasasi kepada Negara.

2. Keabsahan dari Implikasi Adanya Pemalsuan Validasi Surat Setoran Pajak dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Umum Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016

PPAT merupakan salah satu pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta autentik dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹ PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh pengalihan hak atas tanah.¹⁰

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Ps. 1 angka 24.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 ayat (1).

PPAT dalam melaksanakan kewenangannya untuk membuat akta dengan kekuatan pembuktian yang autentik harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:¹¹

1. Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Undang-Undang yang dimaksud mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris;
2. Akta dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) pejabat yang berwenang untuk itu. Seperti PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Beli Tanah;
3. Bahwa akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik ditempat akta tersebut dibuat. Hal ini berkaitan dengan kewenangan pejabat tersebut untuk membuat akta autentik.

“Menurut Prof. Subekti akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat.”¹² Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi akan menyebabkan akta autentik turun derajat kekuatannya menjadi akta dibawah tangan.

PPAT dalam bertugas mengemban jabatannya sebagai pejabat umum harus memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya dengan berperan secara profesional dengan memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan, mulai dari membuat kesepakatan awal sampai dengan dibuatnya Akta Jual Beli Tanah dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT sebagai seseorang yang telah melakukan Sumpah Jabatan dianggap telah mengerti dan memahami ilmu hukum yang harus diterapkan dengan baik sesuai dengan peraturan yang mengatur Jabatan PPAT.¹³

PPAT yang sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah harus memiliki kemampuan supaya akta-akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan meminimalisir timbulnya sengketa di kemudian hari bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Untuk mengatasi hal tersebut, perlu diterapkannya prinsip kehati-hatian pada saat pembuatan akta oleh PPAT yaitu dengan mengisi blanko akta yang telah sesuai dengan kebenaran berdasarkan dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.¹⁴ Sebelum melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan terkait objek jaminan utang tidak terlepas dari adanya administrasi perpajakan seperti

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. (2004). diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 34. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. Ps. 1868.

¹² Subekti, 2010, *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2010, h. 26.

¹³ Hatta, Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, 28 Februari 2018, h. 483.

¹⁴ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PKBPN No. 1 Tahun 2006, Ps. 53.

pembayaran PPh bagi Penjual dan BPHTB bagi Pembeli, sehingga PPAT harus memperhatikan kewajiban dari para pihak tersebut untuk melakukan pembayaran sebelum dibuatnya Akta Jual Beli Tanah.

Sampai dengan saat ini, banyak kasus yang menjerat PPAT ke dalam perkara perdata maupun pidana di Pengadilan yang salah satunya dikarenakan perbuatan melawan hukum dikarenakan ketidakhati-hatian, kelalaian, maupun kesengajaan dalam membuat akta yang tidak sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merugikan pihak lain dengan berbagai macam kasusnya. PPAT yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti rugi oleh pihak yang telah.¹⁵ Tanggung jawab yang harus dibebankan kepada PPAT bersifat mutlak, dapat diartikan bahwa tanggung jawab hukum dititik beratkan kepada pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak.¹⁶

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016 Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT dianggap bukan merupakan akta autentik, karena terdakwa menyuruh Pembeli untuk menandatangani minuta Akta Jual Beli sebelum diberikan nomor dan tanggal serta pada saat pembuatan akta tersebut salah satu pihak tidak hadir yaitu Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah yang bersangkutan. Hal ini menyebabkan kekuatan akta autentik berubah menjadi akta dibawah tangan dengan kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan maupun alat bukti di muka pengadilan. Akta Jual Beli Tanah juga dianggap tidak sah karena pada formulir pembayaran pajak berupa SSP yang menjadi salah satu syarat dibuatnya Akta Jual Beli Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak tercantum NPWP dan tandatangan pihak yang bersangkutan, sehingga tidak ada penerimaan negara atas pembayaran SSP di kantor Pajak Mulyorejo Surabaya yang artinya Penjual belum membayar pajak yang terutang padanya.

Berdasarkan data di Kantor Pajak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Mulyorejo, ternyata mulai bulan Februari sampai dengan Oktober 2010 tidak pernah ada pengajuan permohonan validasi SSP atas nama Penjual yang menyebabkan Penjual ditagih pembayaran PPh oleh Kantor Pajak Surabaya. Hal tersebut membuat pihak Penjual mengalami kerugian karena peralihan tersebut telah beralih kepada Pembeli dengan itikad yang tidak baik, sehingga atas perbuatan terdakwa diancam pidana yang diatur pada Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).¹⁷

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]...*, Ps. 1365.

¹⁶ Rosa, Agustina. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.1. Jakarta: Program Pascasarjana FH UI, 2003, h. 68.

¹⁷ Pasal 266 ayat (1) KUHP mengatur bahwa barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah

Terdapat unsur formal dalam akta notaris yang berkaitan dengan kasus ini yang menjadi dasar notaris dianggap melakukan perbuatan hukum, yaitu:

1. Membuat surat palsu atau dipalsukan dan menggunakan surat tersebut;
2. Melakukan pemalsuan;
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik yang telah terdakwa buat;
4. Melakukan, menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan;
5. Membantu membuat dokumen palsu dan menggunakannya; dan
6. PPAT dianggap memihak dan hanya memenuhi kepentingan salah satu pihak dalam perjanjian, mengetahui bahwa dokumen yang diajukan penghadap tidak benar tetapi tidak melakukan pencegahan mencegah.

Dapat dikatakan gugatan yang dilakukan oleh Penuntut Umum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 71 K/PID/2016 berdasarkan alasan bahwa Terdakwa sebagai PPAT membuat akta yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, mengubah suatu akta tanpa proses tandatangan dari para pihak. Peranan dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli Tanah sangat penting karena PPAT bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil dari Akta Jual Beli Tanah yang dibuatnya.

3. Penerapan Hukum yang Digunakan oleh Mahkamah Agung dalam Memutuskan Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016

Pembayaran Pajak dari para pihak yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu syarat dapat ditandatangani dan dibuatnya Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT dalam melaksanakan jabatannya sesuai peraturan yang berlaku dengan dibuktikan adanya lampiran tanda bukti SSP dari pembayaran PPh dan SSB dari pembayaran BPHTB. PPAT dapat diikut sertakan dalam melakukan pembayaran pajak-pajak yang terutang pada pengalihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga dapat mengawasi secara langsung pembayaran pajak-pajak yang terutang dan dapat meminimalisir timbulnya sengketa dikemudian hari yang dapat diajukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian.¹⁸

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016, Penuntut Umum sebagai pemohon kasasi berpendapat bahwa alasan

keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

Pada Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP bahwa dipidana sebagai pelaku tindak pidana yaitu mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan.

¹⁸ Intifada, Atin Nisya. "Pertanggungjawaban Pidana atas Penyalahgunaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)". *Vol.3 No.1* (April 2019). h. 100.

diajukannya permohonan kasasi karena *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri keliru mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan dalam menerapkan hukum sebagaimana mestinya, sehingga berakibat *Judex Facti* menjatuhkan putusan yang mencederai rasa keadilan masyarakat pada umumnya dan menimbulkan ketidakadilan bagi saksi korban pada khususnya. Pada fakta yang keliru tersebut dinilai mengandung unsur kesengajaan kasus ini.

Penuntut Umum beranggapan bahwa sikap *Judex Facti* yang demikian, yang telah mengabaikan sebagian besar fakta hukum yang terungkap selama persidangan. Apabila *Judex Facti* telah sesuai dalam mempertimbangkan fakta-fakta persidangan tersebut, tentunya akan menjatuhkan putusan yang sebaliknya yaitu menyatakan Terdakwa Hendrikus Dwi Hendratono, SH. telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan secara bersama-sama sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP sebagai akibat dari konsekuensi perbuatan melanggar hukum yang telah terdakwa lakukan.

Akan tetapi, Mahkamah Agung pada menolak permohonan kasasi Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Surabaya karena dianggap putusan *Judex Facti* dianggap sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang sesuai dengan keadaan secara yuridis. Hal tersebut berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan secara sah sesuai dengan ketentuan hukum di dalam persidangan, yaitu Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan Penuntut Umum dan karena itu membebaskan Terdakwa dari segala dakwaan Penuntut Umum.

Berdasarkan kasus tersebut, Mahkamah Agung sebagai pengadilan negara tertinggi membebaskan terdakwa atau melepaskan terdakwa dari segala tuntutan hukum karena tidak terbukti bersalah telah melakukan tindak pidana. Mahkamah Agung mempunyai tugas untuk membina keselarasan dengan menerapkan hukum pada putusan kasasi dan menjaga agar semua hukum dan undang-undang di Negara Indonesia diterapkan secara tepat dan adil.¹⁹ Mahkamah Agung harus memeriksa sudah sesuai atau belum putusan pengadilan bawahannya apabila ada pihak yang mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan bawahannya yang tidak menghukum Terdakwa. Berdasarkan yurisprudensi yang ada, jika putusan pengadilan yang membebaskan Terdakwa bersifat murni dan sesuai dengan Pasal 244 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, permohonan kasasi tersebut wajib dinyatakan tidak dapat diterima oleh Mahkamah Agung.

Pada proses di pengadilan yang perlu dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh hakim untuk memutuskan perkara adalah terkait pembuktiannya yang berupa fakta-fakta dari alat bukti yang dianggap sah dalam

¹⁹ Tugas Pokok dan Fungsi Mahkamah Agung, www.mahkamahagung.go.id, diakses pada tanggal 21 Oktober 2021

peradilan menurut hukum. Pembuktian itu sendiri muncul jika terdapat pergesekan kepentingan karena terdapat sangkalan dari salah satu pihak mengenai sesuatu hal. Tidak dapat dipersamakan kekuatan pembuktian dari alat bukti yang ada dalam suatu proses karena hal tersebut merupakan kebijakan yang dipegang hakim, sehingga hakim dapat menentukan kesesuaian alat bukti yang satu dengan yang alat bukti yang lain apakah benar atau tidak dan sudah cukup untuk membuktikan suatu perkara di pengadilan.

Terkait dengan Akta Jual Beli Tanah objek jaminan utang dianggap sah dan tidak memerlukan kehadiran pihak penjual karena sebelum membuat Akta Jual Beli Tanah terlebih dahulu PPAT membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 19 Juni 2009 dan Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 19 Juni 2009 yang dihadiri oleh para pihak yaitu Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja selaku Penjual dan Welly Wahyudi selaku Pembeli. Terkait bukti pembayaran Pajak berupa SSP tersebut yang belum dibayarkan oleh penjual karena Negara belum menerima setoran, akan tetapi dalam formulir SSP telah diisi dan telah divalidasi meskipun akhirnya diketahui palsu, akan tetapi kepalsuan tersebut di luar kemauan dan kemampuan Terdakwa untuk mengetahuinya, sehingga Terdakwa dinilai tidak terdapat sikap batin (*mens rea*) melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum.

Pembuktian materiil terkait kepastian dalam suatu akta bahwa keterangan yang dimuat dalam akta yang telah dibuat oleh Terdakwa bersumber dari keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan Terdakwa selaku PPAT dan keterangan adri para pihak tersebut harus dianggap benar. Jika terdapat pernyataan yang keliru atau tidak benar, tanggung jawab ada pada para pihak sendiri, sedangkan PPAT terlepas dari tanggung jawab tersebut sehingga Terdakwa dapat dianggap melakukan perbuatan hukum diluar kemauannya yang tidak ia ketahui. Terdakwa selaku PPAT dalam hal ini hanya membuat Akta Jual Beli Tanah dalam bentuk yang telah ditentukan menurut undang-undang dan pencantuman nama PPAT dalam hal ini bukan sebagai pihak dalam akta tersebut, melainkan karena perintah undang-undang.

Kemudian Mahkamah Agung juga berpendapat bahwa alasan-alasan mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi. Hal tersebut terjadi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak diterapkan suatu peraturan hukum sebagaimana mestinya atau cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta Pengadilan telah melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 253 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016 kurang menjadikan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai pedoman karena PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai

jabatan yang terpecah diatur dalam peraturan tersebut. Pertimbangan hakim dalam kasus ini dianggap tidak sesuai, seharusnya melihat dalam perspektif UUJN dan Kode Etik Notaris karena perbuatan yang dilakukan terdakwa dengan jelas telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Kesimpulan

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016 PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli Tanah telah melakukan kelalaian dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian pada saat melakukan tugas dalam jabatannya yang menyebabkan akta yang dibuat olehnya dianggap bukan merupakan akta autentik, karena terdakwa menyuruh Pembeli untuk menandatangani minuta Akta Jual Beli sebelum diberikan nomor dan tanggal serta pada saat pembuatan akta tersebut salah satu pihak tidak hadir yaitu Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah yang bersangkutan, sehingga menyebabkan kekuatan akta autentik berubah menjadi akta dibawah tangan dengan kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan tidak diperbolehkan untuk menjadi alat bukti kepemilikan maupun alat bukti di muka pengadilan. Akta Jual Beli Tanah juga dianggap tidak sah karena pada formulir pembayaran pajak berupa SSP yang menjadi salah satu syarat dibuatnya Akta Jual Beli Tanah untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak tercantum NPWP dan tandatangan para pihak yang tercantum dalam akta, sehingga tidak ada penerimaan negara atas pembayaran SSP di kantor Pajak Mulyorejo Surabaya yang artinya Penjual belum membayar pajak yang terutang padanya. Berdasarkan Hal tersebut membuat pihak Penjual mengalami kerugian karena peralihan tersebut telah beralih kepada Pembeli dengan itikad yang tidak baik, sehingga atas perbuatan terdakwa diancam pidana yang diatur pada Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP atas dugaan melakukan pemalsuan dokumen dan turut serta melakukan perbuatan tindak pidana.

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 71 K/PID/2016, hakim menolak permohonan kasasi Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Surabaya karena tidak adanya cukup bukti yang sah dan meyakinkan untuk membuktikan sebagai Terdakwa melakukan tindak pidana yang didakwakan oleh Penuntut Umum. Terdakwa dibebaskan dari segala dakwaan yang telah diajukan oleh Penuntut Umum. Terkait dengan Akta Jual Beli Tanah objek jaminan utang dianggap sah dan tidak memerlukan kehadiran pihak penjual karena sebelum membuat Akta Jual Beli Tanah terlebih dahulu PPAT membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 3 pada tanggal 19 Juni 2009 dan Kuasa Menjual Nomor 4 pada tanggal 19 Juni 2009 yang dihadiri oleh para pihak yaitu Tuan Antonius Santoso Kusumadjaja selaku Penjual dan Welly Wahyudi selaku Pembeli. Terkait bukti pembayaran Pajak berupa SSP tersebut yang belum dibayarkan oleh penjual karena Negara belum menerima setoran, akan tetapi dalam formulir SSP telah diisi dan telah divalidasi meskipun akhirnya diketahui palsu, akan tetapi kepalsuan tersebut di luar

kemauan dan kemampuan Terdakwa untuk mengetahuinya, sehingga Terdakwa dinilai tidak terdapat sikap batin (*mens rea*) melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum. Pertimbangan hakim dalam kasus ini seharusnya melihat dalam perspektif UUJN dan Kode Etik Notaris karena perbuatan yang dilakukan terdakwa dengan jelas telah mengandung unsur pelanggaran, sehingga dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bogor dan Pengelola Jurnal Pakuan Law Review, sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dengan baik tanpa suatu hambatan yang berarti.

F. Biodata Penulis

Aisyah Rukmi Widowati, lahir di Rembang, pada tanggal 30 Maret 1997. Mendapat gelar Sarjana Hukum dari Universitas Diponegoro pada tahun 2019 dan sedang melanjutkan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Eduardus Marius Bo, 2019, *Teori Negara Hukum dan Kedaulatan Rakyat*, Malang: Setara Press.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.1, Jakarta: Program Pascasarjana FH UI.
- Soejono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sri Mamudji, *et.al.*, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Subekti, 2010, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.

B. Jurnal

- Nisya, Intifada Atin, 2019, "Pertanggungjawaban Pidana atas Penyalahgunaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Vol.3 No.1*.
- Tarigan, Nomi Chairaini, 2017, "Analisis Yuridis atas Pelayanan Notaris/PPAT kepada Klientnya dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Studi di Kota Medan", Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu dan Hendry Dwicahyo Wanda, 2018, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat".

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No.3746.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah*

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PKBPN No. 1 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Moeljatno. Cet. 24. Jakarta: Bumi Aksara, 2005.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 34. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004.

D. PUTUSAN

Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 71 Tahun 2016.

E. Internet

Audita Nurul Safitri, Pieter Latumeten, dan Widodo Suryandono, "Pemalsuan Akta Jual Beli yang Dibuat Setelah PPAT Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 620K/PID/2016)," www.notary.ui.ac.id. Diunduh 7 November 2020.