

Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang

Virgin Venlin Sarapi^{1✉}, Putra Hutomo², Mohamad Ismed³

Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia

Email: 2022010461005@pascajayabaya.ac.id, Putrahutomo90@gmail.com,

Ismed.mohamad@yahoo.co.id, magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id

ABSTRAK

Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang bertugas untuk membuat Akta Autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, salah satunya adalah Akta Jual Beli (AJB). Ketika pembuatan Akta Jual Beli tidak memenuhi prosedur dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka Akta tersebut menjadi cacat hukum, sehingga harus dibatalkan/batal demi hukum. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana akibat hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat di hadapan PPAT terkait adanya utang piutang? Serta bagaimana tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah terkait adanya utang piutang? Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Akibat Hukum menurut Soeroso dan Teori Tanggung Jawab Hukum menurut Hans Kelsen. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian Yuridis Normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik Analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, dan metode konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum dari pembuatan AJB dihadapan PPAT terkait adanya utang piutang yaitu mengandung cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan karena melanggar syarat materil (sebab yang halal) yang merupakan batal demi hukum. Serta PPAT dapat bertanggung jawab secara etik atas sanksi Administratif, atas sanksi Perdata, dan atas sanksi Pidana.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Hutang Piutang, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

A Land Deed Maker (PPAT) is a Public Official whose duty is to make an Authentic Deed as evidence that certain legal actions have been carried out regarding Land Rights or Property Rights of a Flat Unit, one of which is a Sale and Purchase Deed (AJB). When the making of a Sale and Purchase Deed does not meet the procedures and requirements stipulated in the laws and regulations, the Deed becomes legally defective, so it must be cancelled / null and void. The formulation of the problem in this study is how the legal consequences of a Land Sale and Purchase Deed made before a PPAT related to debt and credit? And how is the responsibility of a PPAT who makes a Deed of Sale and Purchase of Land related to the existence of debt and credit? The theories used in this research are the Theory of Legal Effects, according to Soeroso, and the Theory of Legal Responsibility, according to Hans Kelsen. The method used in this research is the type of Normative Juridical research, namely library legal research or secondary data with primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approach used is the legislative approach, conceptual approach, analytical approach, case approach, and legal material collection techniques, which are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals, and other sources of legal material. Legal material analysis techniques are carried out by grammatical interpretation, systematic interpretation, and legal construction methods. The results show that the legal consequences of making a sale and purchase deed before a land deed official related to debt and credit are legally flawed and cannot be justified because they violate the material requirements (halal cause), null and void. The Land Deed Official can be ethically responsible for administrative, civil, and criminal sanctions.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Accounts Payable, Land Deed Officials

PENDAHULUAN

Tanah sangat penting dalam kehidupan nasional dan internasional karena dapat digunakan untuk pembangunan infrastruktur, seperti jalan, irigasi, telekomunikasi, pertanian, peternakan, pertambangan, dan perumahan, serta menjadi komoditas dengan nilai ekonomi yang tinggi (Salim HS, 2016:1). Supaya tanah dapat diperdagangkan atau diperjualbelikan, maka diperlukan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan itu, maka diperlukan adanya seorang pejabat yang diberikan kewenangan oleh hukum untuk mengalihkan, memindahkan dan membebaskan hak atas tanah/atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat yang diberikan kewenangan untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) mempunyai kedudukan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah (Indrajaya, 2020:14). Akta Jual Beli merupakan akta yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli, khususnya hak atas tanah dan /atau hak milik atas satuan rumah susun. Subjek dalam akta jual beli, yaitu penjual dan pembeli objeknya berupa Hak atas tanah; dan/atau Hak milik atas satuan rumah susun.

Namun dalam prakteknya masih dijumpai kelalaian yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mengakibatkan para pihak mengalami kerugian. Sebuah akta PPAT dikatakan sah, apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, seperti adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan adanya kausa yang halal. Apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, maka akta PPAT yang telah dibuatnya dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Apabila syarat objek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi, maka akta PPAT yang dibuat oleh para pihak, yaitu batal demi hukum. Ini berarti, bahwa akta itu dari semula dianggap tidak ada.

Pada prakteknya terdapat fenomena yang terjadi dalam masyarakat, adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT terkait adanya utang piutang dengan contoh kasus sebagai berikut:

1. Putusan Nomor 3306 K/Pdt/2018, dalam putusan ini Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) adalah akta yang dilahirkan dari hutang piutang.
2. Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020, dalam putusan ini Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT terkait adanya penyalahgunaan keadaan.
3. Putusan Nomor 888 K/Pdt/2017, dalam putusan ini telah terjadi penandatanganan Akta Jual Beli yang didahului oleh itikad buruk dan tidak jujur.

Untuk memberikan perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh Penulis dengan Penulis lainnya melalui penelitian terdahulu yang mirip atau ada kaitannya dengan obyek penelitian saat ini, antara lain sebagai berikut:

1. Tesis Ahmad Multazam berjudul Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Pihak Penjual Berdasarkan Keputusan Pengadilan Tahun 2022 di Universitas Jayabaya, Jakarta.
2. Tesis Rufdi Ade Putra berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Mengandung Unsur Melawan Hukum Tahun 2023 di Universitas Jayabaya, Jakarta.
3. Tesis Lysanza Salawati berjudul Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Tahun 2022 di Universitas Jayabaya, Jakarta.
4. Tesis Ahmad Gunaidi berjudul Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Dengan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah Yang Dilibatkan Oleh Pengadilan Tahun 2022 di Universitas Jayabaya, Jakarta.
5. Tesis Tiya Pospitawati berjudul Kepastian Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Bertindak Sebagai Makelar Tanah Serta Akibat Hukumnya Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2023 di Universitas Jayabaya, Jakarta.

Berdasarkan penelitian terlebih dahulu yang membedakan dengan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dan tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadapannya terkait adanya utang piutang, sehingga berdasarkan latar belakang di atas, maka Penulis tertarik untuk mengambil judul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang".

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah yuridis normatif, penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan untuk menganalisis isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan pertama adalah pendekatan perundang-undangan, di mana peneliti menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang relevan dengan masalah hukum yang dibahas. Pendekatan kedua adalah pendekatan kasus, di mana peneliti menganalisis kasus konkret yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Fokus utama dalam pendekatan ini adalah pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan, yang kemudian digunakan untuk membangun argumentasi hukum (Marzuki, 2005:134). Pendekatan ketiga adalah pendekatan analitis, yang bertujuan untuk memahami makna istilah-istilah dalam peraturan perundang-undangan serta penerapannya dalam praktik dan keputusan hukum, termasuk juga tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta-akta autentik. Pendekatan terakhir adalah pendekatan konseptual, yang menganalisis permasalahan hukum dari sudut pandang konsep-konsep hukum yang mendasari peraturan, serta nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan peraturan tersebut. Keempat pendekatan ini digunakan untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang ada

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari tiga kategori. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang otoritatif dan mengikat, yaitu: Undang-Undang Dasar 1945 beserta amandemennya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 106 PK/Pdt/2020, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2017. Bahan hukum sekunder meliputi publikasi hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, dan karya hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, atau indeks kumulatif.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi aturan hukum yang berlaku, serta penelitian literatur seperti buku, jurnal ilmiah, dan laporan penelitian terkait. Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diklasifikasi dan diseleksi untuk memastikan kesesuaian serta menghindari konflik antaraturan, sehingga memudahkan proses analisis dan konstruksi hukum.

Analisis bahan hukum melibatkan penafsiran hukum dan konstruksi hukum. Metode interpretasi hukum yang digunakan mencakup penafsiran sistematis, yang melihat hukum sebagai sebuah sistem yang terhubung antar ketentuan, sehingga setiap bagian dari peraturan tidak berdiri sendiri tetapi saling melengkapi dalam satu kesatuan undang-undang. Selain itu, teknik konstruksi analogi juga diterapkan, di mana suatu peristiwa yang tidak tercakup langsung dalam peraturan dianggap sesuai dengan peraturan melalui analogi, seperti dalam kasus "menyambung aliran listrik" yang disamakan dengan "mengambil aliran listrik."

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terkait Adanya Utang Piutang

Akibat Hukum menurut Teori Soeroso merupakan tindakan berdasarkan hukum berupa tindakan yang dilakukan untuk memperoleh sesuatu akibat sesuai dengan yang dikehendaki hukum (Soeroso, 2011:269). Peristiwa hukum lahir dari adanya hubungan hukum. Soeroso mengatakan hubungan hukum adalah suatu hubungan yang terjadi diantara dua atau lebih subjek hukum.

Berdasarkan Pasal 5 UUPA pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Menurut Arisandi pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi asas tunai dan asas terang. Asas Tunai dan Asas Terang merupakan prinsip dasar dalam jual beli tanah di Indonesia. Asas Tunai mengharuskan pembayaran harga tanah dilakukan secara langsung dan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli. Sementara itu, Asas Terang berarti transaksi jual beli tanah dilakukan secara terbuka di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kejelasan status tanah dan pemegang hak. Kedua asas ini penting untuk memastikan keterbukaan informasi terkait objek dan subjek kepemilikan tanah serta keabsahan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam transaksi (Muhammad, 2002:45).

Akta Jual Beli merupakan dokumen autentik yang dibuat dalam proses transaksi jual beli tanah di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa setiap akta yang dibuat sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang sah sebagai bukti apabila terjadi perselisihan. Prosedur pembuatan akta diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang mengharuskan pembuatan dua lembar akta: lembar pertama disimpan oleh PPAT sebagai arsip, sedangkan lembar kedua dikirimkan ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan memastikan keabsahan dokumen dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Akta Jual Beli ini menjadi bukti konkret bahwa telah terjadi sebuah perjanjian hukum yang melibatkan perpindahan hak kepemilikan yang bersifat permanen, yang juga disertai dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Perbuatan hukum yang terjadi dalam hal ini adalah peralihan hak kepemilikan, dan ini di dokumentasikan melalui Akta yang menegaskan bahwasannya pembeli atau penerima hak tersebut telah resmi menjadi pemegang hak yang baru.

Untuk melaksanakan jual beli tanah, terdapat dua syarat utama yang harus dipenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil mencakup keabsahan pihak yang terlibat, yaitu pembeli yang harus memenuhi kriteria sebagai pemegang hak atas tanah, penjual yang harus memiliki hak sah atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat, serta tanah yang menjadi objek transaksi harus bebas dari sengketa dan sesuai dengan jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Setelah syarat materiil terpenuhi, dilanjutkan dengan syarat formil berupa pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagai bukti pengalihan hak yang sah. Penjual harus menyerahkan sertifikat asli untuk pemeriksaan, dan para pihak wajib membayar pajak terkait sebelum akta ditandatangani. Proses penandatanganan dilakukan di hadapan dua saksi, dan PPAT bertanggung jawab mengajukan akta serta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran dalam waktu maksimal tujuh hari kerja.

Akta Jual Beli yang berisi kesepakatan dan perjanjian yang mengikat secara hukum pihak-pihak yang terlibat untuk mematuhi aturan perundangan yang diberlakukan. Kemudian, ada persyaratan khusus yang perlu dipenuhi oleh penjual maupun pembelinya agar transaksinya dapat dilaksanakan. Apabila Akta Jual Beli tidak mencapai pemenuhan syarat pada pembuatannya, dikemudian hari Akta ini dapat dibatalkan atau dinyatakan batal atas dasar hukum (Mastang & Muskibah, 2022:376).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban dan larangan dalam menjalankan tugasnya. Kewajiban PPAT, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, mencakup menghormati hukum dan peraturan negara, melaporkan aktivitas bulanan kepada berbagai instansi terkait, serta menyediakan layanan secara adil, termasuk membebaskan biaya untuk masyarakat kurang mampu. PPAT juga wajib berkantor di lokasi yang ditentukan, memasang papan nama, dan menyerahkan laporan bulanan serta dokumen terkait akta yang dibuat kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Larangan bagi PPAT antara lain meliputi pembuatan akta untuk diri sendiri, pasangan, keluarga terdekat, dan pihak yang tidak berhak, serta membuat akta untuk tanah yang sedang bersengketa atau tanpa dokumen asli yang sah.

Selain itu, berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menolak membuat akta jika dokumen yang diperlukan tidak lengkap atau tanah yang menjadi objek akta belum terdaftar secara sah. Penolakan ini juga berlaku jika terdapat ketidaksesuaian antara sertifikat yang ditunjukkan dengan data di Kantor Pertanahan atau jika salah satu pihak yang terlibat tidak memenuhi syarat hukum. Dalam hal terjadi penolakan, PPAT harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak terkait disertai alasan penolakannya. Setelah akta dibuat dan ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta dan dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan dalam waktu maksimal tujuh hari kerja serta menginformasikan para pihak bahwa akta telah didaftarkan (Santoso, 2010:318).

Apabila dikaitkan dengan perkara kasus pertama, Akta Jual Beli yang dibuat pada 23 November 2005 di hadapan Notaris/PPAT (S) terkait tanah milik (A) dinyatakan batal demi hukum karena dilakukan tanpa persetujuan (A) dan tanpa kesepakatan harga yang jelas, serta bertentangan dengan hukum. Pengadilan juga membatalkan pemindahan hak atas tanah milik (A) ke (R) melalui Akta Kuasa untuk Menjual dan Akta Jual Beli No. 453 tahun 2013, yang melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang penggunaan kuasa mutlak. Meskipun pihak-pihak terkait mengajukan banding, Pengadilan Tinggi menguatkan putusan dan menghukum mereka untuk membayar biaya perkara.

Dalam kasus lainnya, jual beli tanah antara (A) dan (L), (L) menggunakan surat kuasa mutlak untuk mengalihkan hak atas tanah milik (A) menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama (L) tanpa persetujuan (A), yang bertentangan dengan hukum. Tindakan (L) dianggap melanggar Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdara karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli, serta memanfaatkan posisi ekonomi (A) yang tertekan. Perbuatan ini mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi (A), termasuk hilangnya hak atas tanah, dan dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan. Akibatnya, Akta Jual Beli Nomor 109/2008 dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan karena melanggar prinsip kesetaraan dan tidak ada kesepakatan yang sah antara pihak-pihak terkait.

Dalam kasus ketiga, jual beli antara (Y) dan (R), perjanjian tersebut dilakukan sebagai jaminan utang, namun peralihan hak atas tanah dibatalkan karena dilakukan dengan itikad buruk. (R) memanfaatkan keadaan ekonomi (Y) yang sulit dan rasa hormat (Y) kepadanya, sehingga perjanjian yang semula bertujuan sebagai jaminan utang malah dianggap sebagai jual beli yang dipaksakan. Akibatnya, Akta Jual Beli Nomor 94/2008 dan 95/2008 dinyatakan melanggar hukum karena tidak memenuhi syarat kehendak bebas (Y), dan pengadilan membatalkan transaksi tersebut, mengembalikan hak kepemilikan tanah kepada (Y) sebagai pemilik sah.

Menurut Penulis, kesamaan dari ketiga kasus di atas adalah pembuatan Akta Jual Beli tersebut didasari oleh adanya perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam serta dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut didasari dengan adanya Surat Kuasa Menjual yang mengandung Kuasa Mutlak.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak untuk Pemindahan Hak Atas Tanah, yang diikuti dengan surat Direktur Jenderal Agraria pada 31 Maret 1982, penggunaan Surat Kuasa Mutlak dalam pemindahan hak atas tanah adalah dilarang dan bertentangan dengan hukum. Dalam kasus ini, penggunaan Surat Kuasa Mutlak oleh Tergugat untuk mengalihkan nama objek sengketa dianggap cacat hukum, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tidak sah dan batal demi hukum. Selain itu, karena syarat sah jual beli tanah belum terpenuhi-termasuk penyerahan hak milik dan pembayaran harga transaksi tersebut dianggap tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA.

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997), jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan yang gelap, yang terselubungi adanya hutang piutang).

Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Berdasarkan ketiga analisis kasus di atas, jika Penulis kaitkan dengan teori akibat hukum menurut soeroso yang mendefinisikan bahwa akibat hukum sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Wujud dari akibat hukum dapat berupa:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya, sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Dengan ini adanya perbuatan hukum Jual Beli, maka lahirilah kedudukan hukum atau keadaan hukum yaitu Pihak Pembeli yang sebelumnya tidak memiliki obyek tersebut dan dengan lahirnya kedudukan hukum maka obyek tersebut menjadi milik dari Pihak Pembeli dan Pihak Penjual melepaskan haknya. Sedangkan untuk hubungan hukum adalah terciptanya hubungan hukum antara Pihak Pembeli dan Pihak Penjual. Dan yang terakhir lahirilah sanksi, bahwa ternyata dalam peralihan hak atas tanah tersebut tidak terpenuhinya unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga lahirilah saksi dari perbuatan melawan hukum tersebut.

Menurut Penulis, Akibat hukum terhadap pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadapan PPAT Terkait Adanya Hutang Piutang yaitu mengakibatkan Akta Jual Beli tersebut dianggap cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan. Sebab unsur jual belinya belum terpenuhi, syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA sebab jual beli tanah mesti dilakukan secara tunai, riil, terang.

Kita lihat juga dalam teori akibat hukum menurut Soeroso lahirnya sanksi karena perbuatan melawan hukum. Sanksi ini yang jelas dalam keputusan Pengadilan dijatuhkan kepada mereka yang melakukan perbuatan melawan hukum dan memberikan hak nya kepada mereka yang dirugikan. Jika Penulis kaitkan dengan teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum seseorang atas suatu perbuatan tertentu dapat dibagi menjadi (4) empat jenis, Pertanggungjawaban individu, Pertanggungjawaban kolektif, Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, Pertanggungjawaban mutlak

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum diatas, PPAT dapat bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan Akta Autentik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun Tanggung Jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua, Tanggung jawab etik dan Tanggung jawab hukum.

Pada dasarnya PPAT memang tidak bertanggung jawab secara materiil terhadap kebenaran dokumen yang diberikan kepadanya, akan tetapi sebagai seorang pejabat umum PPAT dituntut untuk selalu cermat. Berdasarkan uraian diatas, bahwa PPAT harus bertanggung jawab sepenuhnya terhadap batalnya Akta Jual Beli akibat adanya perbuatan melawan hukum. Secara perdata PPAT dianggap telah merugikan kliennya sehingga PPAT tersebut dijerat Pasal 1365 KUHPerdara, berarti PPAT wajib bertanggung jawab dengan cara memberikan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang diperoleh oleh kliennya tersebut. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta tanah, bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana.

Dalam kasus pertama pertanggungjawaban PPAT, Akta Jual Beli Nomor 453/2013 yang dibuat di hadapan (S) sebagai PPAT dianggap cacat hukum karena terjadi sebelum adanya kesepakatan harga dan kehendak sukarela dari (A) terkait penjualan tanah dan rumah milik (A), sehingga dianggap batal demi hukum. Meskipun demikian, antara (A) dan (R) telah terjadi pengikatan jual beli dan pemberian kuasa jual yang sah, dengan persetujuan istri (A). Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018, perbuatan hukum yang dilakukan antara (A) dan (R) yang dituangkan dalam akta autentik dianggap sah, karena tidak terbukti dilakukan dengan cara melawan hukum. Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual cacat hukum karena dianggap kuasa mutlak, juga dibatalkan, karena akta tersebut tidak memenuhi syarat kuasa mutlak.

Hal ini dikarenakan sebagai perjanjian pendahuluan, pencantuman kuasa menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) yang dilakukan oleh Notaris merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dimana pencantuman kuasa menjual tersebut tidak boleh berdiri sendiri akan tetapi, harus diikuti oleh perjanjian pokoknya yaitu PPJB lunas. Keabsahan penggunaan kuasa menjual dalam PPJB lunas harus dibuat oleh Notaris dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB lunas sepanjang di dalam kuasa menjual tersebut menyebutkan secara rinci mengenai kewenangan penerima kuasa untuk menjual tanah yang tertulis dalam perjanjian (Erwiningsih, 2023:2096).

Kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah memungkinkan pembeli yang telah membayar penuh harga tanah untuk bertindak atas nama penjual dalam melakukan perbuatan hukum di depan PPAT, meskipun hak milik secara hukum belum berpindah. Meskipun demikian, dalam beberapa kasus, pembuatan Akta Kuasa Menjual dianggap sebagai perbuatan melawan hukum jika dilakukan dengan sengaja, seperti dalam pendapat hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Namun, Mahkamah Agung membatalkan putusan tersebut, menegaskan bahwa hal tersebut sah, meskipun ada perbedaan pendapat yang disebut Dissenting Opinion, di mana pendapat hakim minoritas tetap tercatat dalam putusan dan dibenarkan oleh pendapat mayoritas..

Dalam kasus kedua pertanggungjawaban PPAT, Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan (S) selaku Notaris/PPAT, terkait dengan hutang-piutang antara (A) dan (L), dianggap cacat hukum karena (A) berada dalam keadaan kesulitan ekonomi dan dipaksa untuk menandatangani Surat Kuasa Mutlak yang disalahgunakan oleh (L) untuk menjual objek sengketa. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 106 PK/Pdt/2020 menguatkan keputusan sebelumnya yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Mutlak yang digunakan untuk jual beli ini dilarang dan menyebabkan Akta Jual Beli serta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 batal demi hukum. Keputusan ini menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang sebelumnya juga membatalkan transaksi tersebut.

Dalam kasus ketiga pertanggungjawaban PPAT, Akta Jual Beli Nomor 94/2008 dan Nomor 95/2008 yang dibuat pada 10 Juli 2008 di hadapan (D) selaku Notaris/PPAT, terkait dengan hutang piutang antara (Y) dan (R), dianggap cacat hukum karena ada unsur paksaan dan penyalahgunaan keadaan oleh (R) yang memanfaatkan situasi sulit (Y). (Y) tidak berniat menjual tanah dan bangunan miliknya, yang saat itu masih menjadi tempat tinggalnya, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak sah. Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2017 menguatkan keputusan Pengadilan Tinggi yang menilai bahwa perjanjian tersebut telah sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Menurut Penulis, persamaan dari permasalahan ketiga kasus di atas terkait dengan pertanggungjawaban dari PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli terkait dengan adanya hutang piutang atau pinjam meminjam, yaitu (Setiawan, 2005:72):

1. Adanya dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut didasari dengan adanya Akta Kuasa Mutlak.
2. Adanya dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut belum terpenuhi syarat sahnya Jual Beli.

Jika Penulis kaitkan dengan teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum seseorang atas suatu perbuatan tertentu dapat dibagi menjadi (4) empat jenis, Pertanggungjawaban individu, Pertanggungjawaban kolektif, Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, Pertanggungjawaban mutlak. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum diatas, PPAT dapat bertanggung jawab dalam menjalankan tugasnya berupa pembuatan Akta Autentik harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun Tanggung Jawab PPAT dapat digolongkan menjadi (Mukti & Senjaya, 2020:70):

Tanggung Jawab Secara Administratif

Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta autentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan) (Wibawa, 2019). Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT (Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah) mengatur bahwa anggota yang melanggar Kode Etik dapat dikenakan sanksi berupa (Pugung, 2021:254):

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) *Schroking* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- 4) *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- 5) Pengakhiran keanggotaan dalam perkumpulan IPPAT tanpa hormat.

Penerapan sanksi ini akan dilakukan penyesuaian pada tingkat pelanggaran yang dilaksanakan anggota IPPAT, termasuk frekuensi dan tingkat pelanggarannya. Rincian lebih lanjut mengenai penerapan sanksi akan diberikan oleh Pembina PPAT pada waktu yang sesuai.

Tanggung Jawab Secara Perdata

Pada konteks ini pertanggungjawaban yang dikenakan tidak hanya secara administratif, namun juga adanya kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihak yang mendapat kerugian. Berkaitan dengan hal tersebut, maka penyimpangan yang dijalankan oleh PPAT akan ditinjau berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata bahwasannya "bahwa tiap perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang

menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

Perbuatan tersebut tidak diawali dengan perjanjian maka penyimpangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Karena pada dasarnya diantara klien dan PPAT tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian. Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, terdapat 4 (empat) syarat:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Jika keempat dari syarat di atas terpenuhi atau hanya salah satu unsur dari keempat syarat diatas terpenuhi maka perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Ganti rugi di dalam hukum perdata terbagi menjadi 2 (dua) yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa ketelitian, kecermatan dan kehati-hatian yang dimiliki oleh PPAT sangat penting adanya agar tidak menimbulkan kesalahan dan kelalaian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Apabila PPAT dalam pembuatan akta autentik karena kesalahan atau kelalaiannya mengganggu pelaksanaan subjektif seseorang dan menimbulkan kerugian berupa materi. Maka PPAT yang bersangkutan wajib bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh para pihak dalam bentuk penggantian berupa biaya (materi).

Tanggung Jawab Secara Pidana

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta autentik adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disingkat KUHP)
- 2) Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP)
- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 266 KUHP)
- 4) Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 *jo* Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP)
- 5) Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) *jo* Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP) (Adjie, Op.cit:127).

Di dalam hukum pidana terdapat unsur kesengajaan (*dolus*) yang dengan sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan kelalaian (*culpa*) merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana. Menurut Wirjono Projudikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan. Ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja (Projudikoro, 2003:65-66).

Berkaitan dengan hal tersebut diatas seorang Notaris/PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya atas akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan baik sesuai atau berdasarkan dengan prosedur yang telah tertuang di dalam peraturan perundang-undangan terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP.

PPAT, meskipun tidak bertanggung jawab secara materiil terhadap kebenaran dokumen yang diberikan, wajib memeriksa keabsahan dokumen-dokumen tersebut secara cermat. Jika ragu, PPAT dapat meminta surat pernyataan atau dokumen pendukung lainnya dari para pihak. Syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta PPAT harus dipenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan penyimpangan dari prosedur ini dapat berakibat pada sanksi perdata, administratif, atau pidana, tergantung pelanggarannya.

Jika Penulis kaitkan dengan teori akibat hukum menurut soeroso yang mendefinisikan bahwa akibat hukum sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

Perbuatan hukum jual beli tanah mengakibatkan perubahan kedudukan hukum, di mana objek tanah yang sebelumnya milik pihak penjual, kini menjadi milik pembeli, dengan syarat bahwa penjual melepaskan haknya atas objek tersebut. Namun, jika jual beli tidak memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta, seperti adanya itikad buruk atau penggunaan surat kuasa mutlak, transaksi

tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum. Hal ini terkait dengan ketidaklengkapan syarat sah jual beli, seperti penyerahan hak, objek, dan pembayaran yang belum terpenuhi. Pasal 5 UUPA menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tunai, riil, dan terang, yang berarti pembayaran harus langsung dan jelas, serta transaksi harus transparan dan memenuhi persyaratan administrasi. Dalam kasus ini, perbuatan melawan hukum dapat mengakibatkan sanksi bagi pihak yang terlibat, termasuk sanksi administratif terhadap PPAT jika mereka tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan, dan mereka dapat dikenakan kewajiban ganti rugi jika kerugian timbul akibat pelanggaran tersebut.

SIMPULAN

Akibat Hukum pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadapan PPAT terkait adanya hutang piutang yaitu mengandung cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan karena melanggar syarat materil (sebab yang halal) yang merupakan batal demi hukum, dikarenakan didasari dengan hutang piutang dalam pembuatannya tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan, sehingga Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum. Akibat dari akta jual beli yang batal demi hukum karena mengandung cacat hukum adalah Akta Jual Beli tersebut dianggap gugur atau tidak pernah ada sehingga seluruh perbuatan hukum yang terkait dengan Akta Jual Beli tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun, selain itu pembatalan tersebut dapat menimbulkan kerugian secara materil dan/atau immaterial bagi para pihak yang bersangkutan.

Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli terkait adanya hutang piutang. PPAT dapat bertanggung jawab secara etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT dan tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab administratif juga ditentukan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006.
- Ahmad Arizal Mukti dan Oci Senjaya, Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum, *Jurnal Hukum Positum*, Volume.5, Nomor 2, Desember 2020.
- Ahmad Gunaidi, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Dengan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah Yang Dilibatkan Oleh Pengadilan*, Universitas Jayabaya, Jakarta.
- Ahmad Multazam, *Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Pihak Penjual Berdasarkan Keputusan Pengadilan*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2022.
- Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, Jakarta, 2018.
- Firman Floranta, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Jakarta, 2013.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013.
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Cet 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Hans Kelsen, (eds), *Teori Hukum Murni, Terjemahan Raisul Mutaqien*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
- Kadek Cahaya Susila Wibawa, Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegheid*, *Jurnal Crepido*, Volume.01, Nomor 01, Juli 2019. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

- Linda S. M. Sahono, Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya, *Perspektif*, Volume XVII, Nomor 02, Mei, 2012. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i2.98>
- Lysanza Salawati, *Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2022.
- Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Petter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.
- Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Pedoman Penulisan Tesis*, Jakarta, 2023-2024.
- Putra Hutomo, *Kedudukan Hak Pengelolaan (HPL) Dalam Hukum Agraria Nasional Teori Dan Praktik Dalam Hukum Agraria Nasional, Cet II*, CV. Medika Pustaka Utama, Bandung Barat, 2022.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018, tanggal 19 Desember 2018.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2017, tanggal 6 September 2017.
- Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg, tanggal 1 Februari 2016.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014 PN.JKT.Sel, tanggal 9 Februari 2015.
- Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN, tanggal 23 November 2017.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 301/PDT/2016/PT.BDG, tanggal 26 September 2016.
- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 30 Mei 2016.
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Semarang Nomor 73/PDT/2018/PT SMG, tanggal 19 Maret 2018.
- Putusan Peninjauan Kembali Nomor 106 PK/Pdt/2020, tanggal 21 April 2020.
- R.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005.
- Rudi Indrajaya (et.al), *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2020.
- Rufdi Ade Putra, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Mengandung Unsur Melawan Hukum*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2023.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007.
- Tiya Pospitawati, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Bertindak Sebagai Makelar Tanah Serta Akibat Hukumnya Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Universitas Jayabaya, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Jakarta, 2013.
- Winahyu Erwiningsih, Kekuatan Hukum Kuasa Menjual Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pemberi Kuasanya Meninggal Dunia, *Sibatik Journal*, Volume.2, Nomor 7, 2023.<https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i7.1127>
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Pidana Di Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.