

9-30-2021

Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli “Pura-Pura” Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019

Indira Putrisari Fatikha
indirafatikha@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Fatikha, Indira Putrisari (2021) "Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli “Pura-Pura” Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 6.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/6>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Akibat Hukum Dari Dibatakannya Akta Jual Beli “Pura-Pura” Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019

Cover Page Footnote

1 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,, (Jakarta: Djambatan) Ed Rev 2008, Cet 12, hlm. 23. 2 Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, (Jakarta: Universitas Trisakti,2005) cet 1, hlm 56. 3 Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 3. 4 R.D. Soepomo, Hukum Perdata Adat Jawa Barat, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982) cet 2, hlm 126. 5 Sahat HMT Sinaga, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, (Bandung : Penerbit Pustaka Sutra, 2007), halaman 19. 6 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Djambatan) Ed. Rev 2003, Cet 9, hlm 333. 7 Marliesa Qadariani, Mata kuliah Kapita Selektta Hukum Tanah., Pada 1 Oktober 2019. 8 Saleh Adiwinata, Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung: Alumni,1980) hlm 21-23. 9 <http://notarismichael.com/ppat/keterangan-waris-tidak-benar-ppat-tanggung-jawab/>, Dr. Udin Nasrusdin, SH, MH, S.Pn. 24 January 2021 10 Effendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,1994) hlm 5. 11 Ibid., hlm 7. 12 Citra Ayu Wardani, Tesis : “Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Yang Terindiksi Dokumen Palsu dan Bersifat Perjanjian Pura-Pura (Simulasi) (Studi Kasus; Akta Akad Notaris X pada Bank MM (bersifat Syariah) berkedudukan di Bogor), (Depok : Universitas Indonesia, 2014) hlm 64.

AKIBAT HUKUM DARI DIBATALKANNYA AKTA JUAL BELI “PURA-PURA” OLEH PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 859 PK/PDT/2019

Indira Putrisari Fatikha, Kornelius Simanjuntak, Mohamad Fajri Mekka Putra

Abstrak

Jual beli yang dilakukan dengan “pura-pura” dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga menghasilkan Akta jual beli “pura-pura” seharusnya dianggap bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, juga peraturan-peraturan lainnya dan dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi sehingga telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebab yang halal. Penelitian ini menganalisis permasalahan berkaitan dengan akibat hukum dari dibatalkannya Akta Jual Beli oleh Pengadilan yang digugat oleh salah satu penghadap karena dianggap sebagai Akta Jual Beli “Pura-Pura” berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 859 PK/Pdt/2019 dan tanggungjawab PPAT terhadap Akta Jual Beli “Pura-Pura” yang dibatalkan oleh Pengadilan. Bentuk penelitian yuridis normatif dan dilihat dari tipologi penelitian merupakan penelitian preskriptif. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Data dalam penelitian diperoleh dari studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum dari dibatalkannya Akta Jual Beli “Pura-Pura” dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, juga terhadap Sertipikat Hak Milik yang dianggap tidak pernah terjadi sejak awal dan jual beli “pura-pura” dianggap telah melawan hukum dan harus dibatalkan serta dianggap tidak pernah terjadi diantara keduanya karena jual beli bertujuan untuk kekal dan selama-lamanya. Tanggung jawab PPAT L terhadap Akta Jual Beli “Pura-Pura” yang dibatalkan oleh Pengadilan tidak dapat diterapkan baik secara administrasi maupun kode etik, tanggung jawab perdata maupun tanggung jawab pidana. PPAT “L” hanya menuangkan kehendak yang disampaikan oleh para pihak ke dalam akta tersebut, dan pelaksanaannya telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan prosedur yang berlaku.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Tanggung Jawab PPAT

1. PENDAHULUAN

Jual beli yang dilakukan dengan “pura-pura” dihadapan PPAT sehingga menghasilkan Akta jual beli “pura-pura” seharusnya dianggap bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, juga peraturan-peraturan lainnya dan dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Hal ini disebabkan secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi karena telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebab yang halal.

Hak Penguasaan atas tanah secara fisik dan yuridis dijadikan sebagai bukti adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang menjadi objek dalam pembangunan. Penguasaan yuridis merupakan penguasaan yang dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai tanah tersebut secara fisik.¹

Peralihan Hak Atas Tanah merupakan beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik awal atau semula kepada pemilik yang baru karena suatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.)²

Seperti yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali melalui lelang dapat didaftarkan hanya apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah berupa jual beli, tukar menukar, inbreng, hibah wasiat dan pemberian berdasarkan hukum adat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat aktanya. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada kantor pertanahan setempat letak tanah tersebut berada, dengan tujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang telah terdaftar haknya, sehingga dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sesungguhnya.
2. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.
3. Tertib administrasi pertanahan dapat terselenggara dengan baik.³

Jual Beli Tanah dalam hukum tanah nasional memiliki pengertian yang sama dengan jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat dalam pengaturan Hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan) Ed Rev 2008, Cet 12, hlm. 23.

² Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005) cet 1, hlm 56.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 3.

pembelian⁴. Asas jual beli tanah dalam masyarakat hukum adat dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli betul-betul dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus.⁵ Dengan demikian telah dipenuhi syarat “tunai”.

Jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁶ Sahnya jual beli tanah dilihat dari terpenuhi atau tidak syarat materilnya 1. Bahwa penjual adalah orang yang berhak untuk menjual atau mempunyai kewenangan untuk menjual, 2. Bahwa pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli atau memenuhi syarat untuk mendapatkan hak atas tanah yang tersedia, 3. Tanah yang bisa diperjualbelikan atau harus memenuhi syarat.⁷

Dibuatnya akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut kemudian dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).⁸

⁴ R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982) cet 2, hlm 126.

⁵ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bandung : Penerbit Pustaka Sutra, 2007), halaman 19.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan) Ed. Rev 2003, Cet 9, hlm 333.

⁷ Marliesa Qadariani, Mata kuliah Kapita Selekta Hukum Tanah., Pada 1 Oktober 2019.

⁸ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980) hlm 21-23.

Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan wajib pula disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum yang dilakukan, hal tersebut diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi menjamin kebenaran formil dan materil (dalam arti kebenaran perbuatan hukumnya) dari setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan untuk memeriksa kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak berkaitan dengan peralihan hak yang akan dilakukan.⁹ Oleh karena itu, dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan terlebih dahulu secara teliti dan benar bukti yang ada mengenai subjek dan objek dalam akta peralihan hak sebelum proses pembuatan terlaksana. Misalnya, yang perlu diperhatikan dari pihak penjual yaitu penjual merupakan pemegang yang sah dan juga berwenang untuk menjual. Selain itu, penjual juga harus memenuhi syarat sebagai subyek yang boleh menjual atau mengalihkan tanah tersebut.¹⁰ Sedangkan bagi pihak pembeli merupakan pihak yang boleh membeli tanah dan memenuhi syarat untuk memiliki tanah tersebut karena setelah terjadi peralihan tentu tanah akan menjadi hak pembeli. Persoalannya ialah apakah pembeli boleh menjadi subjek atau pemegang dari hak atas tanah yang dibeli itu.¹¹

Dalam praktiknya masih terdapat peristiwa jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dilakukan dengan pura-pura, sehingga Akta Jual Beli yang dibuatnya pun juga merupakan akta pura-pura. Perbuatan yang bersifat pura-pura disebut dengan ostensible action atau pretended action atau schijn handeling. Perbuatan yang bersifat pura-pura yang dimaksud ialah perbuatan yang mengandung kausa yang tidak halal atau melanggar undang-undang. Menurut Koesmargono dan Mochamad Djaja, perbuatan hukum yang bersifat pura-pura sangat dimungkinkan untuk dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sebenarnya hal tersebut dilakukan agar terhindar dari ketentuan hukum atau akibat hukum yang akan timbul di kemudian hari karena tindakan dari pihak yang lainnya.¹²

Kasus ini bermula ketika MG dan R pada awal tahun 2014 telah terjadi kesepakatan bahwa R setuju membantu MG mengembangkan usaha dengan cara membiayai pembelian 10 (sepuluh) unit tronton bekas. Untuk pengembangan usaha MG tersebut, MG dan R membuat Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014 yang pada pokoknya MG menyatakan telah menerima pinjaman dari R sejumlah Rp 2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) untuk pembelian 10 (sepuluh) unit truk tronton dengan syarat MG akan memberikan komisi kepada R sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung mulai tanggal 2 Februari 2014 sampai dengan tanggal 2 Februari 2016. Sebagai jaminan bantuan

⁹ <http://notarismichael.com/ppat/keterangan-waris-tidak-benar-ppat-tanggung-jawab/>, Dr. Udin Nasrusdin, SH, MH, S.Pn. 24 January 2021

¹⁰ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,1994) hlm 5.

¹¹ *Ibid.*, hlm 7.

¹² Citra Ayu Wardani, Tesis : “Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Yang Terindiksi Dokumen Palsu dan Bersifat Perjanjian Pura-Pura (Simulasi) (Studi Kasus; Akta Akad Notaris X pada Bank MM (bersifat Syariah) berkedudukan di Bogor), (Depok : Universitas Indonesia, 2014) hlm 64.

pembiayaan dari R, seluruh bukti kepemilikan kendaraan bermotor untuk 10 (sepuluh) unit tronton tersebut berada pada R dan oleh karena R merasa bahwa jaminan bukti kepemilikan kendaraan bermotor tersebut masih kurang, maka R meminta dari MG jaminan lain berupa tanah berikutan bangunan rumah tinggal milik Pengggugat sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385, yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung. Menurut R, kesepakatan yang terjadi antara MG dengan R terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 adalah kesepakatan jual beli, di mana MG adalah sebagai penjual dan R adalah sebagai pembeli yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak dari MG kepada R, sehingga MG harus mengosongkan objek sengketa;

Pada waktu R meminta jaminan berupa tanah berikutan bangunan rumah tinggal milik MG, kedua sertipikat hak milik atas nama MG tersebut sedang berada sebagai jaminan di Bank Mandiri, kemudian R menebus sertipikat hak milik atas nama MG tersebut dari Bank Mandiri dengan nilai tebusan sejumlah Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah). R menebus sertipikat hak milik atas nama MG yang sedang dijamin di bank, sebenarnya untuk tujuan sebagai tambahan jaminan pembiayaan pengembangan usaha MG, maka seharusnya dibuat akta pemasangan hak tanggungan, tetapi ternyata dibuat Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 masing-masing tanggal 28 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Turut R I;

Ketika MG tidak lagi dapat memberikan komisi atau fee bagian keuntungan usaha kepada R sebagaimana yang telah disepakati, kemudian R melakukan balik nama terhadap kedua sertipikat hak milik atas nama MG, untuk selanjutnya R meminta MG meninggalkan atau mengosongkan tanah berikutan bangunan di atasnya sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 a quo.

Dengan dibuatnya akta jual beli “pura-pura” tersebut, seharusnya para pihak berhati-hati karena pembeli dapat melakukan balik nama atas tanah tersebut. Hal ini karena peralihan hak atas tanah (salah satunya melalui jual beli) dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang dalam hal ini adalah akta jual beli yang dibuat oleh PPAT¹³.

Jika Pembeli atau dalam kasus ini R telah melakukan balik nama hak atas tanah tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat bersama MG sebagai Penjual, maka Pembeli secara yuridis merupakan pemilik dari tanah tersebut. Sebagai pemegang hak atas tanah/pemilik tanah, Pembeli menjadi berhak untuk melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut, termasuk menjual tanah tersebut.¹⁴

Apabila melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika perbuatan hukum jual beli tanah yang bersifat pura-pura dituangkan dalam Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas milik MG dimana R bertindak sebagai pembeli dalam Akta, maka sudah dipastikan secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi dan hal ini jelas melanggar

¹³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1)

¹⁴ Letezia Tobing, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53a4d9a356ab9/risiko-menjamin-tanah-yang-dilakukan-dengan-akta-jual-beli/>, Senin 23-06-2014.

persyaratan sahnya suatu perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara karena mengandung causa palsu.¹⁵

Akibat Hukum dari pembatalan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan hukum lainnya dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Akibat dari pembatalan akta tersebut, maka akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan atau perbuatan hukum yang dilakukan dianggap tidak pernah terjadi. Sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli pura-pura dapat dikenakan berupa sanksi administratif, sanksi perdata maupun sanksi pidana apabila ternyata terbukti adanya unsur pidana dalam proses pembuatan akta.¹⁶

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi

Penggugat : MG
 Tergugat : R
 Turut Tergugat 1 : PPAT L
 Turut Tergugat II : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung

Kasus ini bermula ketika MG dan R pada awal tahun 2014 membuat kesepakatan bahwa R setuju membantu MG mengembangkan usaha dengan cara membiayai pembelian 10 (sepuluh) unit tronton bekas. Untuk pengembangan usaha MG tersebut, MG dan R membuat Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014 yang pada pokoknya MG menyatakan telah menerima pinjaman dari R sejumlah Rp 2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) untuk pembelian 10 (sepuluh) unit truk tronton dengan syarat MG akan memberikan komisi kepada R sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung mulai tanggal 2 Februari 2014 sampai dengan tanggal 2 Februari 2016. Sebagai jaminan bantuan pembiayaan dari R, seluruh bukti kepemilikan kendaraan bermotor untuk 10 (sepuluh) unit tronton tersebut berada pada R dan oleh karena R merasa bahwa jaminan bukti kepemilikan kendaraan bermotor tersebut masih kurang, maka R meminta dari MG jaminan lain berupa tanah berikut bangunan rumah tinggal milik MG sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385, yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung. Menurut R, kesepakatan yang terjadi antara MG dengan R terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 adalah kesepakatan jual beli, di mana MG adalah sebagai penjual dan R adalah sebagai pembeli yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak dari MG kepada R, sehingga MG harus mengosongkan objek sengketa;

Pada waktu R meminta jaminan berupa tanah berikut bangunan rumah tinggal milik MG, kedua sertipikat hak milik atas nama MG tersebut sedang berada sebagai jaminan di Bank

¹⁵ Perpetua Graciana Kanta, Akhmad Budi Cahyono, Arsin Lukman, Jurnal Ilmiah, Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli “Pura-Pura” Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 159/PDT.G/2018/PN.BPP, *Universitas Inonesia*, hlm 495

¹⁶ Muhamad Fatonie Suryansyah, Tesis: Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dengan Pura-Pura (Studi Putusan Nomor: 51/PDT/2014/PT PLG), (Salemba : Universitas Indonesia, 2015) hlm 4-5.

Mandiri, kemudian R menebus sertipikat hak milik atas nama MG tersebut dari Bank Mandiri dengan nilai tebusan sejumlah Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah). R menebus sertipikat hak milik atas nama MG yang sedang dijaminkan di bank, sebenarnya untuk tujuan sebagai tambahan jaminan pembiayaan pengembangan usaha MG, maka seharusnya dibuat akta pemasangan hak tanggungan, tetapi ternyata dibuat Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 masing-masing tanggal 28 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT L, Kota Bandung;

Ketika MG tidak lagi dapat memberikan komisi atau fee bagian keuntungan usaha kepada R sebagaimana yang telah disepakati, kemudian R melakukan balik nama terhadap kedua sertipikat hak milik atas nama MG, untuk selanjutnya R meminta MG meninggalkan atau mengosongkan tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 a quo.

Atas dasar hal tersebutlah yang membuat MG menggugat R ke Pengadilan karena merasa tidak pernah menjual tanah yang dimilikinya tersebut. Terhadap gugatan yang diajukan, Pengadilan Negeri Bandung memberikan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2016/PN Bdg., tanggal 32 Oktober 2016. MG mengajukan gugatan banding dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 100/PDT/2017/PT BDG., tanggal 31 Maret 2017. MG melakukan upaya hukum luar biasa dengan mengajukan permohonan kasasi, dan permohonan kasasi terhadap putusan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 2526 K/Pdt/2017. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2526 K/Pdt/2017, tanggal 31 Oktober 2017 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada MG pada tanggal 2 Juli 2018, kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2018, diajukan permohonan peninjauan kembali pada hari Senin, tanggal 10 September 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 152/Pdt.G/2016/PN Bdg. juncto Nomor 32/Pdt/PK/2018/PN Bdg. yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana selaku Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan tanggal itu juga.

Berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 10 September 2018 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan tersebut, MG pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan nyata serta terdapat bukti baru (novum) berupa:

- Fotokopi Surat Tanda Bukti Lapor Polisi Nomor LPB/798/VIII/2018/Jabar, tertanggal 20 Agustus 2018;
- Fotokopi Surat Pernyataan Lunas Kredit PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. tertanggal 12 September 2018, yaitu Perjanjian Kredit Nomor CLP.BDG/159/PK.GRM/2005
- Fotokopi Surat Keterangan RT 04/RW 02, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, tertanggal 11 September 2018 (diberi tanda P-3);

Pertimbangan Hakim dalam memutus permohonan peninjauan kembali menerangkan bahwa setelah mempelajari putusan Judex Juris dan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, dihubungkan dengan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 10 September 2018 dan jawaban Termohon Peninjauan Kembali dalam kontra memori peninjauan kembali yang diterima pada tanggal 11 Desember 2018, Mahkamah

Agung berpendapat terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Meskipun Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2014 dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi akta jual beli (i.c. Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 masing-masing tanggal 28 Januari 2014) tersebut adalah bersifat proforma atau pura-pura, karena sejak awal untuk memenuhi kesepakatan antara MG dan R, Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 ditebus R dari Bank Mandiri untuk sebagai tambahan jaminan hutang MG kepada R, bukan untuk jual beli dan BPKB 10 (sepuluh) truk masih berada pada R, serta R masih menerima komisi pada bulan-bulan berikutnya yaitu bulan Maret, April dan Mei tahun 2014, padahal jual beli dibuat pada tanggal 28 Januari 2014;

Mahkamah Agung menegaskan bahwa hukum pertanahan nasional telah mengatur jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya bertujuan untuk kekal dan selamanya, oleh karena jual beli tersebut bersifat proforma/pura-pura dan karenanya telah melawan hukum, maka jual beli tersebut harus dibatalkan. Kemudian sebagai konsekuensi hukumnya, sertipikat atas tanah yang sudah dibalik nama ke atas nama R sebagai pemberi pinjaman harus dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum serta harus dikembalikan ke atas nama MG.

Sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa barang jaminan tidak dapat langsung menjadi milik kreditor/pemberi uang walaupun dengan cara jual beli atau hibah, tetapi harus dijual lelang di hadapan umum. Berdasarkan uraian tersebut di atas dan Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014, hutang MG kepada R berjumlah Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), ditambah jumlah uang nilai tebusan yang telah dikeluarkan R untuk menebus sertipikat hak milik atas nama MG dari Bank Mandiri sejumlah Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah); Berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali MG dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2526 K/Pdt/ 2017, tanggal 31 Oktober 2017 serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara tersebut dengan beberapa poin dalam amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa MG adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah/rumah, masing-masing sebidang tanah darat seluas 603 m² berikut rumah tinggal yang berdiri di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384, atas nama Midin Ginting (MG), terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, dengan batas-batas:
 - sebelah utara : Jalan Raya Cikutra;
 - sebelah timur : rumah Bapak Soemeri;
 - sebelah selatan : rumah Bapak Theo;
 - sebelah barat : rumah dinas Perpajakan;
2. Menyatakan secara hukum bahwa R telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Listijaratih, S.H. (Turut R) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum R untuk melakukan mengembalikan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Haji Ridwan (R) ke atas nama semula yaitu atas nama Midin Ginting (MG);
5. Menghukum R untuk menyerahkan 10 (sepuluh) buah BPKB atas 10 (sepuluh) unit

kendaraan tronton kepada MG;

6. Menyatakan hutang MG kepada R adalah sebesar Rp3.530.000.000,00 (pembelian 10 unit tronton Rp2.600.000.000,00 + penebusan sertifikat hak milik di Bank Mandiri Rp930.000.000,00);

2.2 Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli “Pura-Pura” Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/Pdt/2019

Kasus yang terjadi pada putusan tersebut pada intinya adalah akta jual beli nomor 05/2014 dan nomor 06/2014 dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan, serta sertifikat hak milik nomor 384 dan 385 yang merupakan objek dari perjanjian tersebut diminta untuk dikembalikan balik nama ke atas nama pemilik awal atau dalam hal ini MG sebagai penggugat dan penjual. Pada hakikatnya akta autentik yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dimana akta tersebut wajib dianggap sah sampai ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan pembuktian yang dilakukan dalam persidangan, meskipun Akta Jual Beli No 05/2014 dan Akta Jual Beli No 06/2014 merupakan akta autentik yang seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna, hal itu telah dibuktikan sebaliknya. Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya, kekuatan pembuktian akta autentik terdiri dari lahiriah, formal dan materiil. Aspek lahiriah seharusnya tidak menjadi masalah karena akta-akta tersebut telah dibuat sebagaimana Pasal 1868 KUHPer yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum yakni Turut Tergugat I selaku PPAT, dan yang berwenang untuk itu di tempat kedudukan PPAT yaitu di Kota Bandung, sesuai dengan lokasi tanah hak milik yang menjadi Objek Jual Beli. Aspek formal terkait dengan formalitas akta yaitu keberadaan hari, tanggal, bulan, tahun, pukul menghadap, penghadap, paraf dan tanda tangan penghadap, saksi serta PPAT, apa yang dilihat serta didengar oleh PPAT dan apa yang dicatatkan ke dalam akta. Terkait aspek formal ini Para Penggugat sebenarnya tidak menyangkal bahwa mereka pernah menandatangani Akta Jual Beli, tetapi MG sebagai Penjual merasa bahwa dirinya berada dalam kondisi batin dan psikis yang tidak stabil terutama berkaitan dengan tujuan semula yakni pinjaman Rp 2,6 Milyar untuk membeli 10 unit dump truck yang belum juga diberikan oleh R sebagai pembeli dalam Akta Jual Beli, jika tidak ditandatangani Akta Jual Beli tersebut dikhawatirkan pinjaman Rp 2,6 Milyar tidak cair sementara SHM No 384 dan SHM No 385 sudah dikuasai oleh R karena sudah ditebus di Bank Mandiri. MG berpikir walaupun menandatangani, R menjamin sebagai jual beli “pura-pura” atau formalitas saja, maka dengan berat hati akhirnya Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh MG sebagai Penjual.

MG yang sedang membutuhkan uang pinjaman berhadapan dengan R yang ekonominya kuat, sehingga daya tawar Pemohon Kasasi/Penggugat Asal jauh berada di bawah daya tawar yang dimiliki R. Kondisi kelemahan daya tawar MG ini telah dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh R dan ternyata berhasil. Dengan demikian R telah menyalah gunakan keadaan (misbruik van omstandigheden), dan oleh karenanya R telah melakukan perbuatan melawan hukum. MG sebagaimana telah menandatangani Akta Jual Beli karena adanya ketidakseimbangan daya tawar sehingga tidak bebas menentukan sikap, maka sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana termaktub di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tanggal 30 April 2012 Nomor 2131 K PDT/2011 yang berbunyi : "Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang

tidak seimbang secara ekonomi, sehingga tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan sikap adalah cacat secara hukum". Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Nomor 06/2014 karena telah ditandatangani secara tidak bebas oleh MG harus dinyatakan cacat hukum. Tanggal yang tertera dalam Akta juga dimungkinkan berbeda dengan tanggal sebenarnya penandatanganan akta, karena terdapat beberapa kejanggalan yang dimungkinkan bahwa tanggal dalam Akta tersebut tidak benar, karena seharusnya Akta dibuat dan ditandatangani pada tanggal 3 Januari 2014, bukan 28 Januari 2014, namun dalam hal tersebut, MG tidak dapat membuktikan pernyataannya

Aspek materiil terlanggar karena dalam perkara tersebut MG sebagai penjual dalam putusan 859/PK/Pdt/2019, MG sebagai Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan bukti baru (*novum*) salah satunya berupa Surat Keterangan RT 04/RW 02, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, tertanggal 11 September 2018. Bukti baru tersebut lah yang membuktikan pernyataan bahwa akta autentik berlaku sebagai bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal sampai ada pihak yang dapat menyangkalnya. Hal tersebut menyatakan bahwa apa yang ternyata dalam Akta Jual Beli adalah tidak benar, yang benar adalah seharusnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung 859 PK/Pdt/2019, majelis hakim menegaskan bahwa walaupun Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2014 dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi akta jual beli (i.c. Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 masing-masing tanggal 28 Januari 2014) tersebut adalah bersifat proforma atau "pura-pura", karena sejak awal untuk memenuhi kesepakatan antara MG dan R, Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 ditebus R dari Bank Mandiri untuk sebagai tambahan jaminan hutang MG kepada R, bukan untuk jual beli dan BPKB 10 (sepuluh) truk masih berada pada R, serta R masih menerima komisi pada bulan-bulan berikutnya yaitu bulan Maret, April dan Mei tahun 2014, padahal jual beli dibuat pada tanggal 28 Januari 2014. Hukum pertanahan nasional telah mengatur jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya bertujuan untuk kekal dan selama- lamanya, oleh karena jual beli tersebut bersifat proforma/pura-pura dan karenanya telah melawan hukum, maka jual beli tersebut harus dibatalkan.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, jual beli pura-pura dapat ditinjau juga dari adanya ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan. Selain itu, jual beli pura-pura juga menunjukkan adanya sebab yang palsu dari dibuatnya perjanjian tersebut. Untuk lebih memperjelas pernyataan di atas, akan diuraikan syarat-syarat sah perjanjian dengan dihubungkan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT L dalam kasus yang diteliti, sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan

Adanya kesepakatan yang terjadi diantara para pihak merupakan hal utama sebagai awal mula dibuatnya suatu perjanjian sebagai keyakinan bahwa perjanjian dibuat atas dasar kesepakatan diantara para pihak dan dilakukan secara bebas tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, kekhilafan atau kekeliruan, dan penipuan dari pihak manapun.¹⁷ Apabila dihubungkan dalam kasus, MG sebagai Penjual merasa bahwa dirinya berada dalam kondisi batin dan psikis yang tidak stabil terutama berkaitan dengan tujuan semula yakni pinjaman Rp 2,6 Milyar untuk

¹⁷ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011), Cet 2, hlm 407.

membeli 10 unit dump truck yang belum juga diberikan oleh R sebagai pembeli dalam Akta Jual Beli, jika tidak ditandatangani Akta Jual Beli tersebut dikhawatirkan pinjaman Rp 2,6 Milyar tidak cair sementara SHM No 384 dan SHM No 385 sudah dikuasai oleh R karena sudah ditebus di Bank Mandiri. MG berpikir walaupun menandatangani, R menjamin sebagai jual beli “pura-pura” atau formalitas saja, maka dengan berat hati akhirnya Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh MG sebagai Penjual. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perjanjian yang dilakukan karena ancaman berkaitan dengan syarat kesepakatan dari para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian. Dalam Pasal 1321 KUHPer juga disebutkan bahwa tiada kata sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Paksaan yang dimaksud dapat membuat seseorang yang berpikiran merasa takut terhadap diri atau kekayaannya yang terancam dengan suatu kerugian yang nyata. Hal tersebut dikatakan juga oleh Elly Erawati dan Herlien Budiono bahwa paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi dimana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman merasa takut dan pada akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman tersebut menimbulkan ketakutan yang begitu hebat sehingga walaupun kehendak telah disampaikan atas orang yang diancam itu maka menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman, karena apabila tidak diancam, maka kehendak itu seharusnya tidak terwujud. Hal yang diancam berupa kerugian pada orang atau benda milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga atau benda milik pihak ketiga.¹⁸ Hal ini merupakan *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan) yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak memenuhi salah satu unsur Pasal 1320 KUHPer yaitu tidak ada kehendak yang bebas dari pihak Penggugat.¹⁹ Terhadap tidak terpenuhinya syarat kesepakatan yang merupakan syarat subjektif, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Pasal 1449 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Perjanjiannya sendiri akan tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan (misalnya pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

2. Kecakapan

Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian sebagai salah satu syarat sah perjanjian menghendaki para pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut hukum. Merujuk pada ketentuan Pasal 1329 KUHPer, ditentukan bahwa setiap orang dapat dikatakan cakap untuk membuat perjanjian apabila ia tidak dinyatakan tidak cakap oleh hukum. Oleh karena itu guna dengan mudah menafsirkan hal tersebut perlu diketahui pihak-pihak seperti apa yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPer, yaitu

¹⁸ Hal ini dikemukakan oleh Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, hlm 56.

¹⁹ Letezia Tobing, Keabsahan Perjanjian Yang Dibuat Di Bawah Ancaman, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt516f36437d214/keabsahan-perjanjian-yang-dibuat-di-bawah-ancaman>, ditulis pada 23 April 2013.

orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan (orang dungu, sakit ingatan, atau mata gelap), dan wanita yang sedang berada dalam ikatan pernikahan.²⁰

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang termasuk dalam syarat objektif artinya adalah suatu hal yang diperjanjikan berupa hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Pasal 1333 KUHP, menyebutkan objek perjanjian harus mencakup suatu pokok barang yang paling tidak jenisnya sudah ditentukan. Sedangkan pasal 1332 KUHP mengatur mengenai objek perjanjian harus berupa barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Kausa yang halal

Kausa atau sebab yang halal merupakan bagaimana isi perjanjian tersebut dapat menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak. Substansi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Hal tersebut ditentukan dalam pasal 1337 KUHP. Apabila dikaitkan dengan kasus, jual beli pura-pura memang mengandung kausa namun bukan merupakan kausa yang sebenarnya. Kausa palsu itu dapat bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, namun bisa juga kausa palsu itu bukan merupakan kausa terlarang. Berdasarkan pasal 1335 KUHP, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sehingga terhadap terlanggarnya syarat objektif ini adalah dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Terhadap terlanggarnya syarat kausa yang halal yang termasuk dalam syarat objektif dari perjanjian, maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum atau dibatalkannya perjanjian tersebut menyebabkan akta yang dibuat oleh PPAT pun menjadi dibatalkan atau batal demi hukum. Yang menyebabkan hal tersebut terjadi karena akta tersebut memuat perjanjian maka ketika perjanjiannya dibatalkan atau batal demi hukum berakibat akta tersebut dengan sendirinya menjadi batal atau batal demi hukum juga.

Hal tersebut sesuai dengan apa yang diatur oleh Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan apabila perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang telah dibuat tidak berfungsi lagi sebagai bukti dari perbuatan hukum karena dibatalkan dengan sendirinya oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan hukum adat, jual beli tanah memiliki sifat yang menitikberatkan pada waktu terjadinya peralihan hak milik secara kontan atau tunai atau dapat disebut juga peralihan hak milik terjadi pada saat itu juga bersamaan dengan pembayaran yang dilakukan. Apabila memperhatikan hal tersebut maka syarat materiil jual beli tanah menurut hukum tanah nasional bersumber pada hukum Adat menghendaki terpenuhinya 3 asas yaitu, asas terang, asas tunai,²¹ dan asas riil.

Pemenuhan asas tunai ini juga dikuatkan dengan adanya klausula tertuang dalam format akta jual beli yang terdapat dalam lampiran Perkab Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan

²⁰ Lusiana Iskandar Wijaya, Arsin Lukman dan Suparjo Sujadi, *Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kaitannya Dengan Pembuatan Akta Jual Beli Yang Memfasilitasi Jual Beli Tanah Melanggar Hukum (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017)*, Indonesian Notary, hlm 300.

²¹ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010), hlm 16.

Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Pihak Pertama membenarkan telah memperoleh sepenuhnya uang pembayaran atas jual beli diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan pembayaran jual beli, akta ini berlaku pula sebagai tanda terima yang sah (kwitansi).²² Ketiga asas tersebut harus terpenuhi sekaligus sehingga tidak boleh ada satu asas yang tidak terpenuhi agar jual beli tanah yang dilakukan sah menurut hukum Adat.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123 K/Sip/1970 menyebutkan bahwa sah atau tidaknya jual beli tanah ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan hukum jual beli yang dilakukan yang bersifat kumulatif, yakni:²³

1. Penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang menjadi objek jual beli;
2. Pembeli adalah sebagai pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan;
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum.

Terhadap syarat materiil tersebut diatas, apabila dikaitkan dengan kasus yang terjadi, penjual atau MG merupakan orang yang berhak untuk menjual tanah yang dimilikinya, nama yang tercantum dalam sertipikat sesuai dengan nama MG sebagai pemilik sah atas tanah, hal tersebut juga menentukan persetujuan yang perlu diberikan dari pihak terkait, misalnya apabila bagi yang sudah menikah memerlukan persetujuan pasangan yang sah. Dalam kasus diceritakan bahwa istri MG hadir untuk memberikan persetujuan dalam jual beli tersebut. R sebagai pembeli merupakan pembeli yang berhak untuk memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga tidak ada yang terlanggar. Tanah hak bersangkutan merupakan objek yang dapat diperjualbelikan, berupa hak milik yang dapat dilakukan pemindahan hak melalui jual beli. Namun apabila dilihat dari syarat-syarat tersebut menjadi sia-sia karena dasar dari dilakukannya jual beli adalah pura-pura, dimana sejak awal kepura-puraan tersebut menjadi penghalang bagi terpenuhinya syarat-syarat yang lain. Sesuai pula dengan ketentuan yang diatur Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 yang menyebutkan bahwa jual beli tanah yang didahulukan dan dicampuri dengan hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak baik seperti pembeli yang berbohong, harus dinyatakan batal

Jual beli pura-pura yang terjadi dapat dikategorikan sebagai perjanjian pura-pura atau simulasi yang bersifat relatif karena dibuat dalam bentuk perjanjian yang melahirkan akibat hukum tetapi dibuat dalam bentuk lain dari akibat hukum yang dikehendaki. Akta jual beli pura-pura yang dibuat tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi sebenarnya, bahwa diantara para pihak yang terjadi adalah utang piutang, namun R menghendaki akibat hukum dari jual beli karena ingin sertipikat yang dijadikan jaminan dibalik nama ke atas namanya. Pada prinsipnya, perjanjian simulasi atau pura-pura tidak berlaku bagi pihak ketiga. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 1873 KUHPerdara bahwa perjanjian-perjanjian lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri, yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti di antara pihak yang turut serta, dan para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga. Namun,

²² Lusiana Iskandar Wijaya, Arsin Lukman dan Suparjo Sujadi, *Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kaitannya Dengan Pembuatan Akta Jual Beli Yang Memfasilitasi Jual Beli Tanah Melanggar Hukum (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017)*, Indonesian Notary, hlm 302.

²³ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beriktikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia",...,hlm 35-36.

ketentuan tersebut hanya berlaku bagi pihak ketiga yang memiliki iktikad baik, yang dalam praktiknya tidak mengetahui sama sekali adanya perjanjian pura-pura tersebut.

Salah satu Yurisprudensi yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 menyatakan bahwa Seorang Notaris yang membuat akta autentik secara “pura-pura” (proforma) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta Notaris yang dibuat demikian itu adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut dibuat. Apabila melihat pemaparan di atas, maka bunyi amar putusan Mahkamah Agung Nomor 859 PK/Pdt/2019 yang menetapkan kedua akta menjadi batal demi hukum sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Akibat hukum dari dibatalkannya Akta Jual Beli tersebut bagi para penghadap yakni MG dan R adalah semua perbuatan yang dilakukan kembali seperti kondisi semula, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani, yaitu dianggap tidak pernah terjadi Akta Jual Beli. Maka dari itu, apabila sudah ada kewajiban-kewajiban yang dilakukan atau hak-hak yang diperoleh, maka semuanya itu harus diterima atau diberikan kembali oleh pihak-pihak yang melaksanakan maupun yang menerima, misalnya saja uang untuk membayar harga jual beli, Sertipikat Objek Sengketa yang sudah diserahkan bahkan sudah dibalik nama atas nama pembeli. Setelah putusan telah berkekuatan hukum tetap, para pihak dapat meminta eksekusi putusan tersebut sesuai dengan Pasal 196 HIR supaya putusan tersebut segera dilaksanakan. Namun, oleh karena Akta Jual Beli tersebut terbukti sebagai akta “pura-pura”, yang mana perbuatan hukum yang dituangkan dalam Akta tidak sama dengan kenyataan yang sebenarnya, bahwa harusnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena pada awalnya sebenarnya, sertipikat itu diminta hanya untuk dijadikan tambahan jaminan bukan untuk dilakukan jual beli, sehingga ada kemungkinan bahwa belum ada hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban yang sudah diterima atau dilaksanakan. Memang sejak awal pun tidak ada penyerahan (*levering*) maupun pembayaran harga jual beli, uang yang diterima oleh Penjual adalah uang pinjaman yang diberikan oleh R sebagai Pembeli dalam Jual Beli tersebut. Sehingga dampaknya akta tersebut dianggap seperti tidak pernah ada. Akan tetapi, jika ada suatu prestasi atau hak dan kewajiban yang telah diterima dan dilakukan harus dikembalikan.

Dalam Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 859 PK/Pdt/2019 salah satunya disebutkan bahwa sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa barang jaminan tidak dapat langsung menjadi milik kreditor/pemberi uang walaupun dengan cara jual beli atau hibah, tetapi harus dijual lelang di hadapan umum. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Seharusnya PPAT L membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik yang ditebus oleh R di Bank Mandiri yang sedang menjadi jaminan bagi hutang MG untuk dijadikan jaminan dalam utang piutang antara MG dan R, bukan dilakukan jual beli. Bahwa dalam pasal 12 UUHT tersebut juga diatur mengenai janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Pasal 12 UUHT tersebut menunjukkan bahwa, dalam pembebanan Hak Tanggungan atas utang piutang, objek Hak Tanggungan tidak boleh serta merta dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, eksekusi

terhadap objek Hak Tanggungan dilakukan melalui Lembaga lelang baru kemudian hasil dari penjualan lelang tersebut diambil untuk melunasi hutang kepada kreditur.

Maka, terhadap langkah yang sudah dilakukan sesuai dengan peraturan jika eksekusi terhadap objek jaminan serta merta dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan akan batal demi hukum, apalagi jika objek jaminan yang seharusnya dibuatkan APHT justru dilakukan jual beli secara pura-pura oleh para pihak, hal tersebut menjadi semakin tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku, maka benar jika Akta Jual Beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Sertifikat Hak Milik yang sudah dibaliknama atas dasar Akta Jual Beli tersebut juga dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dikembalikan balik nama yang telah dilakukan menjadi atas nama MG atau Penjual. Seperti yang terdapat dalam ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, maka Kantor Pertanahan Kota Bandung harus mematuhi dan menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni membatalkan pendaftaran peralihan Hak Miliknya sebagai konsekuensi dari akta jual beli yang batal demi hukum supaya status tanah hak milik dikembalikan seperti keadaan semula sebelum terjadinya jual beli yang melanggar hukum tersebut. Apabila dikaitkan dengan kasus maka pelaksanaan putusan pengadilan terhadap amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar yaitu terhadap perintah untuk membatalkan hak atas tanah, menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah dan menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum. Pelaksanaan tersebut dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan maka dalam hal ini R sebagai tergugat karena hukuman untuk mengembalikan balik nama diberikan kepada R sebagai tergugat seperti bunyi amar putusan, permohonan diajukan melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan melengkapi berkas berupa :²⁴

1. Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
3. Surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
5. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggung jawab menangani Perkara pada Dirjen.

Pengaturan serupa juga terdapat dalam Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.3 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli “Pura-Pura” Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

²⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Pasal 50 ayat (4) .

Tanggung jawab PPAT timbul akibat dari kewenangan yang dimilikinya dalam pembuatan akta sudah pasti didampingi dengan apa yang disebut tanggung jawab. Terdapat empat tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Tanggung jawab Administrasi dan Kode Etik;
2. Tanggung jawab dalam konteks perdata; dan
3. Tanggung jawab dalam konteks pidana.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada Pejabat Pembuat 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 administrasi dan kode etik, hukum perdata dan hukum pidana.²⁵

1. Tanggung Jawab PPAT secara Administratif dan Kode Etik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengklasifikasikan beberapa jenis pelanggaran dan sanksi bagi PPAT dalam melaksanakan jawabannya, hal tersebut terdapat dalam lampiran II Permen tersebut, apabila PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban dengan jenis pelanggaran yang telah dikelompokkan, maka sanksi yang diberikan adalah berupa pemberhentian dengan tidak hormat. PPAT yang 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 juga termasuk jenis pelanggaran yang mendapatkan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat. Terdapat juga klasifikasi terhadap sanksi pemberhentian dengan hormat salah satunya adalah apabila PPAT melaksanakan tugas jabatan dalam keadaan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sanksi berupa pemberhentian sementara, diberikan apabila PPAT melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Selain hal-hal tersebut diatas, terdapat juga sanksi berupa teguran tertulis bagi PPAT yang melakukan pelanggaran dengan jenis-jenis yang sudah ditetapkan maupun perbuatan lain yang menurut Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan, MPPP, MPPW, MPPD yang dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran aturan dan kode etik.

Sedangkan dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut Kode Etik PPAT, sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melanggar ketentuan Kode Etik, berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

²⁵ Sudarmanto, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2010), hlm 42.

Kasus yang terjadi dalam Putusan Nomor 859 PK/Pdt/2019, dimana PPAT L tidak mengetahui apa yang sebenarnya terjadi diantara para pihak yang menghadapnya serta tidak mengetahui itikad buruk yang dimiliki oleh MG dan R, PPAT L hanya menuangkan kehendak yang disampaikan oleh MG dan R ke dalam Akta Jual Beli dan itikad baik yang dimiliki oleh PPAT L untuk membuat akta jual beli atas permintaan pihak yang menghadap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, dan dalam pelaksanaannya baik sejak pra pembuatan akta, pada saat pelaksanaannya sampai dengan pasca pembuatan akta jual beli telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan prosedur yang berlaku, merupakan suatu perlindungan hukum yang timbul dengan sendirinya bagi PPAT L yang telah menjalankan jabatannya dengan baik dan sesuai aturan yang berlaku. Maka dari itu, tidak ada pertanggung jawaban yang harus dilakukan oleh PPAT L baik secara administratif maupun kode etik, dan dengan demikian sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat dari jabatan PPAT serta sanksi untuk dikeluarkan dari anggota organisasi IPPAT juga tidak dapat dijatuhkan terhadapnya.

Pembuatan Akta Jual Beli “pura-pura” merupakan perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi. Bahwasanya jual beli antara Penjual dan Pembeli sebagaimana dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli tidak sesuai dengan kejadian yang sebenarnya. Penggugat tidak ingin menyerahkan tanah hak milik dan tergugat dalam hal ini juga sebenarnya tidak melakukan pembayaran, melainkan hanya memberikan pinjaman utang sebagai perjanjian utang piutang dengan jaminan yang telah disepakati sebelumnya. Padahal seharusnya, pembuatan akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT dilakukan saat sudah ada pelunasan dari pihak pembeli. Sebagaimana diketahui bahwa bunyi premise dari Akta Jual Beli berisi pernyataan bahwa telah diterima sejumlah uang dari pembeli kepada penjual, hal yang disebutkan dalam premis bahkan belum terjadi karena pada intinya pembayaran tidak dilakukan.

Dalam hal PPAT terlibat dalam pembuatan akta jual beli “pura-pura”, dimana secara materiil tidak terjadi dan para pihak yang menghadap kepada PPAT L hendak melakukan jual beli dengan causa palsu. Maka hal tersebut merupakan pelanggaran yang termasuk dalam kategori berat, dimana seharusnya PPAT menolak membuat akta tersebut, perbuatan PPAT yang membuat akta jual beli “pura-pura” dapat dikualifikasikan sebagai jenis pelanggaran dimana PPAT membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, sanksi yang dapat dijatuhkan adalah “pemberhentian dengan tidak hormat” hal tersebut berdasarkan Lampiran II berupa Jenis Pelanggaran dan Sanksi, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan tersebut telah melanggar kode etik profesi karena telah melanggar Peraturan Jabatan PPAT, pelanggaran isi sumpah jabatan dan ketentuan perundang-undangan lain terkait dengan tugas pokok dari PPAT. Sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Permen ATR/BPN No 2 Tahun 2018 bahwa pemberhentian dengan hormat atau tidak hormat terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran baik ringan maupun berat dilakukan oleh Menteri.

2. Tanggung Jawab PPAT secara Perdata

PPAT mempunyai hubungan hukum secara keperdataan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia dengan para pihak yang membuat akta di hadapannya.²⁶ Hubungan hukum secara keperdataan tersebut berdasar pada tugas dan wewenang yang diberikan oleh undang-undang kepada PPAT untuk membuat akta autentik²⁷ yang merupakan akta partai, yaitu apa yang tertuang dalam akta, merupakan apa yang diterangkan oleh para pihak. Pada hubungan hukum secara keperdataan tersebut, konstruksi pertanggungjawaban secara perdatanya adalah berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang sanksinya berupa pembayaran ganti kerugian kepada para pihak yang mengalami kerugian. Selain itu, Pasal 1366 KUHPer mengatur bahwa siapapun bertanggungjawab tidak hanya untuk kerugian yang disebabkan akibat perbuatannya, tetapi juga terhadap kerugian yang disebabkan dari kelalaian atau kurangnya kehati-hatian.

Pertanggung jawaban secara perdata dapat berupa ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPer, yang unsur-unsurnya terdiri dari:

- a. Unsur perbuatan melanggar hukum;
- b. Unsur adanya kerugian;
- c. Unsur kesalahan;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Terhadap kasus yang diteliti, menjadi penting untuk diketahui apakah PPAT telah memenuhi unsur seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer untuk dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara perdata. Terhadap unsur “Perbuatan Melawan Hukum”, unsur tersebut tidak terpenuhi karena PPAT L membuat akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Selanjutnya terhadap unsur “kerugian” jika melihat dari sisi MG selaku penjual, diketahui bahwa ia menderita beberapa kerugian karena BPKB dump truck yang masih berada di tangan R selaku penjual, kemudian Sertipikat Hak Milik No.385 dan Sertipikat Hak Milik No.386 yang telah dibaliknama atas nama R padahal masih selalu mentransfer uang sejumlah Rp 100.000.000,- setiap bulannya sampai Maret 2019 sebagai perjanjian yang telah disepakatinya Bersama R bahwa setiap bulannya MG harus membagi keuntungan dari hasil penyewaan dump truck yang modal pembelian trucknya merupakan pinjaman dari R. Kerugian tersebut bukanlah disebabkan oleh pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT, dalam hal ini apabila PPAT hanya membuat akta jual beli, dan sudah dilakukan sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku, kehendak para pihak yang dituangkan dalam

²⁶ Perikatan dalam hukum perdata dapat timbul karena suatu perjanjian atau karena undang-undang. Perikatan yang timbul karena undang-undang terbagi lagi menjadi perikatan yang timbul semata-mata karena undang-undang dan perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia yang sah maupun yang melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 1352-1365 KUHPer. Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2015), hlm. 57.

²⁷ UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah lalu dikeluarkan peraturan pemerintah yang khusus mengatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu PP No. 24 Tahun 1997. Kemudian guna melaksanakan amanat Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 maka dikeluarkan peraturan pemerintah tersendiri yang mengatur mengenai peraturan jabatan PPAT yakni PP No. 37 Tahun 1998 yang di dalamnya diatur mengenai tugas pokok serta kewenangan PPAT. Oleh karena itu pada dasarnya kewenangan PPAT diperoleh dari UUPA karena kedua PP tersebut merupakan peraturan turunan dari UUPA. Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 19 ayat (1) jo. PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 7 ayat (3) jo. PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 2-4.

akta, dimana PPAT tidak mengetahui permasalahan sebenarnya yang dihadapi oleh para pihak, maka walaupun ada kerugian yang timbul, terhadap PPAT tidak dapat dimintakan ganti kerugian.

Selanjutnya unsur “kesalahan”, bahwa pada dasarnya pemenuhan unsur kesalahan berkaitan dengan sifat melanggar hukum dari suatu perbuatan. PPAT dalam melakukan pembuatan akta jual beli telah melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, dan tidak ditemukan catatan adanya sita jaminan maupun catatan bahwa tanah dalam sengketa, sehingga kesalahan yang timbul dikemudian hari akibat dibuatnya akta tersebut, bukan merupakan tanggung jawab PPAT karena kesalahan yang timbul datang dari kedua pihak yang menghadap, sedangkan PPAT hanya menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta otentik.

Mengenai unsur kerugian dan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian, oleh karena tidak terpenuhinya unsur perbuatan serta unsur kerugian, maka secara otomatis unsur ini juga tidak terpenuhi. Sehingga terhadap PPAT L tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata.

Dalam hal PPAT terbukti melakukan kesalahan dengan adanya keterlibatan dalam pembuatan akta jual beli “pura-pura tersebut, padahal PPAT berhak untuk menolak pembuatan akta yang melanggar hukum. Maka, dengan dibuatkannya Akta Jual Beli “Pura-Pura” tersebut salah satu pihak yang merasa dirugikan karena kehilangan hak atas tanahnya dan tidak menerima pembayaran pada akhirnya memintakan mengajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan. Pasal 1365 KUHPer yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum dengan unsur-unsur berupa kerugian, adanya kesalahan, sehingga timbul hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, sehingga pemenuhan unsur-unsur tersebutlah yang pada akhirnya membuktikan adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan PPAT dengan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak. Kerugian yang dialami oleh para pihak, baik pihak penjual maupun pembeli, seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam bentuk kerugian materiil yaitu kerugian hak milik atas tanah yang dijadikan objek jual beli dan/atau kerugian immaterial yaitu rasa tidak bisa tenang, gelisah dan lain sebagainya yang menyerang batin MG. Terhadap kerugian tersebut, PPAT wajib bertanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPer.

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Beberapa tindak pidana yang seringkali menjera Notaris dan/atau PPAT pada saat menjalankan jabatannya adalah :

- a. Tindak pidana pemalsuan surat dan memasukan keterangan palsu (Pasal 263 ayat (1), (2) dan Pasal 264, 266 KUHP);
- b. Tindak pidana penggelapan (Pasal 372 KUHP);
- c. Tindak pidana penipuan (Pasal 378 KUHP).

Ketiga tindak pidana tersebut adalah tindak pidana yang paling umum dilakukan Notaris maupun PPAT karena sangat berkaitan dengan kewenangan yang dimiliki dalam menjalankan jabatannya. Tanggung jawab PPAT secara pidana atas akta yang dibuatnya yang dalam hal ini adalah tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, bukan dalam konteks sebagai individu seperti warga negara pada umumnya, sehingga ketika PPAT terbukti memenuhi delik dalam bunyi pasal yang diatur dalam KUHP atau peraturan lainnya, maka PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi sesuai dengan putusan pengadilan pidana nantinya.

Apabila dikaitkan dengan kasus, tidak dapat diketahui karena dalam peristiwanya tidak dijelaskan secara rinci apakah sebenarnya PPAT L ini terlibat persekongkolan untuk membuat akta jual beli “pura-pura” atau tidak. Berdasarkan dijadikannya PPAT L sebagai Turut Tergugat untuk melengkapi gugatan dalam Hukum Acara Perdata dan hal tersebut menunjukkan bahwa PPAT L bukan sebagai pihak yang berperkaranya karena pada kenyataannya prosedur pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT L, sehingga tanggung jawab yang dimilikinya baik pada saat pra pembuatan akta pelaksanaannya hingga pasca pembuatan akta telah dilakukan sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku, ditambah lagi dengan ketidaktahuan PPAT L dalam kepura-puraan yang dilakukan oleh para pihak, maka tidak ada tanggung jawab secara pidana yang dapat menjeratnya.

Namun, apabila terbukti PPAT yang bersangkutan melakukan pemufakatan jahat dalam membuat akta jual beli “pura-pura”, dalam hal ini membantu para pihak untuk memasukkan keterangan palsu yang seolah-olah para pihak saling melakukan perbuatan hukum jual beli atas sebidang tanah, maka tidak dapat dipungkiri, sanksi pidana dapat menjerat perbuatan melanggar hukum dari PPAT tersebut. PPAT diberikan sanksi pidana berdasarkan Batasan-batasan sebagaimana pelanggaran yang dilakukan artinya selain memenuhi rumusan pelanggaran dalam jabatan PPAT, juga harus memenuhi rumusan yang ada dalam KUHP. Sanksi pidana merupakan sanksi yang paling kuat bagi pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan PPAT serta sanksi pidana mengandung asas *ultimum remidium* yaitu sanksi terakhir apabila sanksi perdata dan administrasi atau sanksi kode etik tidak mampu untuk membuat PPAT menjadi jera. Apabila dalam pembuatan akta jual beli “pura-pura” yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dapat dibuktikan secara sengaja bekerjasama atau turut serta melakukan perbuatan tertentu dengan salah satu pihak, dengan tujuan untuk menguntungkan pihak tersebut secara melawan hukum dengan menggunakan nama palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang atau membayar sejumlah uang tertentu diancam dengan pidana penipuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 378 Juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP dengan pidana penjara paling lama empat tahun. Selain itu, apabila dapat dibuktikan bahwa PPAT dengan sengaja turut serta untuk membantu pihak penjual dan/atau pihak pembeli memasukkan keterangan palsu mengenai objek jual beli, maka terhadapnya dapat dikenakan Pasal 266 ayat (1) Juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun, karena memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik.²⁸

Ditetapkannya PPAT L sebagai Turut Tergugat I dalam sengketa kepemilikan tanah yang diangkat yaitu Putusan Nomor 152/Pdt.G/2016/PN Bdg, Putusan Tingkat Banding Nomor 100/Pdt/2017/PN. BDG dan Putusan Nomor 2526 K/PDT/2017 yang dibatalkan oleh Putusan Nomor 859PK/Pdt/2019 adalah hanya sebagai pelengkap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena PPAT L yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 3 Januari 2014 atas tanah berikut bangunan rumah tinggal milik MG sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385, yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung antara MG selaku Penjual dan R selaku Pembeli. PPAT yang dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam gugatan di pengadilan atas akta yang dibuatnya, bukan merupakan pihak yang bersengketa, karena kedudukan Turut Tergugat dalam proses peradilan perdata adalah untuk

²⁸ Cindy Eka Febriana, FX. Arsin Lukman, Widodo Suryandono, *Pertanggungjawaban PPAT Sebagai Turut R Atas Objek Akta Jual Beli Berstatus Sita Jaminan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/PDT.G/2017/PN.PWK,...)* hlm 16.

melengkapi gugatan, dalam hal ini terdapat keharusan bahwa para pihak dalam gugatan harus lengkap, jadi terhadap suatu gugatan Turut Tergugat diikutsertakan adalah hanya demi lengkapnya suatu gugatan seseorang. Berbeda dengan Tergugat, Turut Tergugat dalam petitum²⁹ hanya sebatas dimintakan untuk tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan, karena PPAT L sebagai Turut Tergugat berarti tidak melakukan sesuatu (perbuatan) dan pihak yang berkepentingan secara langsung adalah MG dan R. Yang harus dilakukan Turut Tergugat adalah cukup hadir menjalani proses persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan oleh hakim karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dalam hal ini MG dan Tergugat yaitu R.

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 859 PK/Pdt/2019, Penggugat pada pokoknya hanya meminta untuk membatalkan Akta Jual Beli dan meminta untuk Sertipikat Hak Milik yang semula tertulis atas Namanya, dan diubah menjadi atas nama pembeli atau R, diubah lagi untuk menjadi atas nama MG atau penjual. Sehingga, Majelis Hakim hanya mengabulkan apa yang diminta oleh Penggugat. Berdasarkan Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR dan Pasal 189 ayat (2) dan (30) RBg terdapat larangan bagi hakim untuk memutus melebihi apa yang dituntut oleh penggugat (*ultra petita*). Secara normatif, *ultra petita* dianggap bertentangan dengan asas hukum perdata dimana hakim bersifat pasif. Yang dimaksud dengan pasif bahwa hakim hanya boleh menggali, memutuskan apa yang dimintakan dalam petitum para pihak.³⁰

Berdasarkan hal tersebut, maka yang diputus oleh Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Nomor 859 PK/Pdt/2019, salah satunya memutuskan bahwa “Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Listijaratih, S.H. (Turut Tergugat) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.” Serta “Menghukum R untuk melakukan mengembalikan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Haji Ridwan (R) ke atas nama semula yaitu atas nama Midin Ginting (MG)”, hal tersebut didasari oleh pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya bertujuan untuk kekal dan selama- lamanya, oleh karena jual beli tersebut bersifat proforma/pura-pura dan karenanya telah melawan hukum, maka jual beli tersebut harus dibatalkan. Kemudian sebagai konsekuensi hukumnya, sertipikat atas tanah yang sudah dibalik nama ke atas nama R sebagai pemberi pinjaman harus dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum serta harus dikembalikan ke atas nama MG.

3. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan dan analisis permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini, dapat ditarik simpulan bahwa Akibat hukum dari dibatalkannya akta jual beli oleh Pengadilan yang digugat oleh salah satu penghadap karena dianggap sebagai akta “pura-pura”

²⁹ Petitum berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh MG kepada hakim untuk dikabulkan (Imah Hadi, “Tentang Posita, Petitum, Replik dan Duplik”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50c454b656489/tentang> , ditulis pada 12 Desember 2012.

³⁰ <https://www.jalastoria.id/larangan-putusan-ultra-petita-dalam-hukum-perdata/> , ditulis pada tanggal 21 Februari 2020.

berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 859 PK/Pdt/2019 adalah akta jual beli tersebut dianggap tidak ada sejak awal, sejak sebelum akta tersebut ditandatangani atau kembali ke keadaan semula. Kerugian yang timbul dari akta tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat, juga terhadap sertipikat hak milik yang dikehendaki untuk dibalik nama ke atas nama pemilik asal yaitu MG sebagai penggugat, dan utang piutang dengan jaminan yang pada kenyataannya diperjanjian harus tetap berjalan sampai kedua belah pihak menyelesaikannya sesuai dengan tujuan awal dibuatnya perjanjian sampai dengan terpenuhinya kepentingan masing-masing pihak. Tanggung jawab PPAT L terhadap akta jual beli “pura-pura” yang dibuatnya yang dibatalkan oleh Pengadilan tidak dapat diterapkan baik secara administrasi maupun kode etik, tanggung jawab perdata maupun tanggung jawab pidana. Hal tersebut dikarenakan PPAT L hanya menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta jual beli tersebut dan tidak mengetahui adanya utang piutang diantara para pihak, selain itu dalam proses pembuatan Akta Jual Beli hingga proses peralihan haknya sudah dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan prosedur yang berlaku. Dijadikannya PPAT L sebagai Turut Tergugat dalam perkara menunjukkan bahwa PPAT L bukan merupakan pihak yang berperkara, melainkan dijadikan Turut Tergugat untuk melengkapi gugatan, sehingga PPAT L hanya diwajibkan untuk patuh terhadap putusan yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung.

Saran yang dapat diberikan berkaitan dengan hasil penelitian penulisan tesis ini adalah Bagi masyarakat, kejujuran dan keterbukaan dalam penyampaian keterangan kepada PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik sangat dibutuhkan karena jual beli “pura-pura” sudah jelas telah mempermainkan ketentuan hukum yang sudah ada sehingga tujuan dari terciptanya ketertiban umum dan adanya PPAT untuk memberikan kepastian hukum menjadi sia-sia. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik harus mengedepankan penyuluhan hukum untuk dapat memberikan solusi yang paling tepat terhadap permasalahan hukum yang dimiliki oleh klien yang menghadapnya untuk nantinya dituangkan ke dalam akta yang dibuatnya sehingga kedudukan akta autentik sebagai alat bukti surat yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tidak diragukan lagi. Terhadap permintaan penghadap untuk dibuatkan akta autentik tidak serta merta dituruti begitu saja oleh PPAT, tetapi PPAT memiliki harus menggali betul permasalahan yang terjadi diantara kedua belah pihak, karena PPAT memiliki peran dan tanggung jawab penuh sejak pra pembuatan akta, pada saat pembuatan akta hingga pasca pembuatan akta. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam tahap balik nama di Badan Pertanahan Nasional, kedepannya diharapkan tidak hanya mengikuti formalitas yang ada, namun sebaagai upaya pencegahan praktik jual beli “pura-pura”, BPN dapat membuat formuir mengenai pernyataan bahwa benar telah dilakukan jual beli dan para pihak menandatangani, dengan bukti pembayaran transaksi atas tanah sebagai lampirannya, agar para pihak dapat berpikir kembali sebelum sertifikat hak atas tanah dibaliknamakan dan juga bukti pembayaran menjadi hal yang penting dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Agar terhindar dari ancaman hukuman yang dapat menjeratnya, PPAT harus benar-benar bersinergi tidak hanya dengan para pihak saja, tetapi juga kepada rekan sesama PPAT yang memberi klien karena objek dalam perjanjian berada dalam lingkup wilayahnya, kemudian juga kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena akta yang telah dibuatnya merupakan salah satu hal yang akan menentukan penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik baru. Jabatan PPAT yang dilaksanakan dengan benar dan mengikuti aturan-aturan yang berlaku, akta yang dibuatnya, pihak yang menghadap

dan pihak-pihak lain yang terlibat tidak akan merasa dirugikan apalagi mengajukan gugatan perdata maupun tuntutan pidana.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*).

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban No. 23 Tahun 2009.

_____, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018. LN No. 395 Tahun 2018.

2. Buku-buku

Adiwinata, Saleh. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni,1980.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

_____, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, Ed Rev. Cet 12.

Hutagalung, Arie S. dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* Januari-Maret 2005.

- Meliiala, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2015.
- Muliawan, JW. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, 2009.
- Parlindungan, A.P., *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Alumni, 1990, Cet 6.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994.
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010. Cet 4.
- _____, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cet 4. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.
- Sinaga, Sahat MHT. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung : Penerbit Pustaka Sutra, 2007.
- Soepomo, R.D. *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 1982.
- Sudarmanto, *Pemalsuan Surat dan Memasukkan Keterangan Palsu Ke Dalam Akta Autentik*, Surabaya: Mitra Ilmu, 2010.
- Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

3. Tesis/Disertasi/Makalah/Artikel

- Doly, Denico. Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, *Kajian Vol. 16, No. 3 September 2011*.
- Dwihandaya, Gelar, Siti Hajati Hoesin, *Jurnal Ilmiah, Implikasi Pembatalan Akta Jual Beli Akibat Tidak Termuatnya Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/PDT/2016)*, *Indonesian Notary*.

- Febriana, Cindy Eka, FX. Arsin Lukman, Widodo Suryandono. Pertanggungjawaban PPAT Sebagai Turut R Atas Objek Akta Jual Beli Berstatus Sita Jaminan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/PDT.G/2017/PN.PWK), *Indonesia Notary*, Universitas Indonesia.
- Kanta, Perpetua Graciana, Akhmad Budi Cahyono, Arsin Lukman. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli “Pura-Pura” Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 159/PDT.G/2018/PN.BPP, *Indonesian Notary*.
- Larasati, Ayu dan Raffles. “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia” *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law Vol. 1 No. 1* Februari 2020
- Lestari, Citra Ayu. Peran dan Tanggung Jawab PPAT untuk Memastikan Terlaksananya Asas Tunai dalam Pembuatan Akta Jual Beli Pada Proses Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 215/Pdt.G/2014/PN.Bks), Depok: Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2018.
- Suryansyah, Muhamad Fatonie, Tesis, Akta Jual Beli Yang Dilakukan Dengan Pura-Pura (Studi Putusan Nomor: 51/PDT/2014/PT PLG), Salemba, Universitas Indonesia, 2015.
- Wardani, Citra Ayu. Tesis, Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Yang Terindiksi Dokumen Palsu dan Bersifat Perjanjian Pura-Pura (Simulasi) (Studi Kasus; Akta Akad Notaris X pada Bank MM (bersifat Syariah) berkedudukan di Bogor), Depok, Universitas Indonesia, 2014.
- Wijaya, Lusiana Iskandar, Arsin Lukman dan Suparjo Sujadi, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kaitannya Dengan Pembuatan Akta Jual Beli Yang Memfasilitasi Jual Beli Tanah Melanggar Hukum (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 6 K/Pdt/2017), *Indonesian Notary*.

4. Internet

- Hadi, Ilmah. Petitem berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh MG kepada hakim untuk dikabulkan “Tentang Posita, Petitem, Replik dan Duplik”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50c454b656489/tentang> , ditulis pada 12 Desember 2012.
- Nasrudin, Udin, <http://notarismichael.com/ppat/keterangan-waris-tidak-benar-ppat-tanggung-jawab/>, 24 January 2021
- Tobing, Letezia, , <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53a4d9a356ab9/risiko-menjaminkan-tanah-yang-dilakukan-dengan-akta-jual-beli/> , Senin 23 Juni 2017.