

9-30-2021

Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN)

Bekti Farahtika Sari
bekti.farahtika@ui.ac.id

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

Sari, Bekti Farahtika (2021) "Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN)," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 24.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/24>

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 Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN)

Cover Page Footnote

Retno Kus Setyowati, "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas," *Binamulia Hukum*, Vol 9 No 1 Juli 2020: 57-66. Boedi Harsono, "Tugas dan Kedudukan PPAT," *Hukum dan Pembangunan*, (Juni 2017), hlm 477. Ibid. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*...hlm 477. Ibid. hlm 478. Ibid. Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm 1. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, yang ditranslit oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1320. Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*,....Pasal 5. Hal ini dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya *Hukum Adat Indonesia* sebagaimana dikutip dalam artikel Muhammad Biondi Insani, Arsin Lukman, Suparjo, "Akta Jual Beli Yang Pembayaranannya Ternyata Tidak Lunas Serta Acara Pelepasan Hak Sebagai Cara Memperoleh Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/PDT.G/2018/PN.JKT.TIM)," *Jurnal Notary 2*, 2020, hlm 93. Ibid. Indonesia, *Penjelasan atas Peraturan... Pasal 103. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, Pasal 37. Ibid., Hal ini di kemukakan oleh A.P. Parlindungan dalam bukunya Pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana dikutip dalam Tesis Jeihan Saphira, "Pembatalan akta jual beli PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri (tinjauan yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 449/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL)," (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2016, hlm 2. Fajriatul Tivani Haridhy, Ilyas Ismail dan Darmawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli", *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol 7 No. 2, Agustus 2019. Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*.... Pasal 37. Kementerian Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Nomor 09/KPTS/M/1995, Huruf X. Ibid. Indonesia, Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, UU No. 28 tahun 2009, LN No. 130, Tahun 2009, Pasal 91 ayat (1). Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, PP No. 34 Tahun 2016, LN Nomor 168, Tahun 2016, Pasal 3 ayat (5). Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130, Tahun 2000, Pasal 24 ayat (1). Hal ini dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Hukum Adat Indonesia* sebagaimana dikutip dalam artikel Muhammad Biondi Insani, Arsin Lukman, Suparjo, "Akta Jual Beli Yang Pembayaranannya Ternyata Tidak Lunas Serta Acara Pelepasan Hak Sebagai Cara Memperoleh Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/PDT.G/2018/PN.JKT.TIM)," *Jurnal Notary 2*, 2020, hlm 93. Ibid. Arie S. Hutagalung, et.al, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2002), hlm 216-217. Ibid. Hal ini dikemukakan oleh Adam Smith dalam bukunya *The Theory Of Moral Sentiments* sebagaimana dikutip dalam *Jurnal Melati Nur Fajri dan Widodo Suryandono, "Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pid.B/2018/PN.DPK)", Indonesian Notary, 2.1, 2020, hlm. 653. Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PERKABPN No 1 Tahun 2006, Pasal 53 ayat (3). Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, UU No. 28 tahun 2009, LN No. 130, Tahun 2009, Pasal 91 ayat (1). Indonesia, Undang-Undang Tentang Pajak Daerah*....Pasal 93. Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak****

Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Serta Peraturan Daerah Tentang BPHTB, (Jakarta: Sagung Seto, 2011), hlm. 292. Indonesia, Undang-Undang Tentang perubahan Atas UU No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, .Pasal 26 ayat (1). Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran Tanah..... Pasal 62. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/KBPN No. 2 Tahun 2018, Pasal 12. Ibid., Pasal 13. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan, Pasal 12. Ibid., Pasal 12 ayat (6). Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah,Pasal 12. Ibid., Pasal 30. Ibid., Pasal 34. Ibid., Pasal 35. Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), Pasal 263 ayat (1). Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,...Pasal 1865. Christin Sasauw, "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan." *Lex Privatum* 3.2, 2015, hlm.100-101. Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan 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, No 8 tahun 2012, Lampiran 1a Bentuk Akta Jual Beli. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999. Pasal 103. Ibid. Ibid. Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN, hlm 57. Putusan Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 115/Pdt./2016/PT.MDN. Ibid. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.... Pasal 45. Kementrian Agraria/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Pasal 175 ayat (1). Eva Riska Isnandya, "Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)." *Indonesian Notary Volume 2 Nomor 3 (2020)*, Hlm 225-226.

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
YANG MENGAKIBATKAN AKTANYA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN
PEMBUKTIAN FORMAL (FORMALE BEWIJSKRACHT) (STUDI PUTUSAN
BANDING PENGADILAN TINGGI MEDAN NOMOR 115/PDT/2018/PTMDN)**

Bekti Farahtika Sari, Yoni agus Setyono, Arsin Lukman

bekti.farahtika@ui.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

PPAT memiliki tugas dan wewenang untuk membuat sebuah akta otentik yang menjadi dasar dari peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. akta otentik yang dibuat oleh PPAT harus mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah maupun calon penerima hak atas tanah yang baru. Sebelum dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuat suatu akta jual beli sebagai dasar pendaftaran peralihan haknya. Tetapi dalam prakteknya sering terjadi kelalaian yang dilakukan oleh para Pejabat Pembuat Akta Tanah. penelitian ini dilakukan dalam bentuk yuridis normatif dengan tipologi penelitian adalah penelitian preskriptif. Hasil penelitian yang dicapai adalah PPAT yang lalai dalam melaksanakan tugasnya dan mengakibatkan akta yang dibuatnya tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara administratif, pertanggungjawaban secara perdata maupun tanggungjawab secara pidana. PPAT dalam proses peradilan dapat diletakan sebagai turut tergugat sebagai pihak yang memiliki kaitan dengan perbuatan hukum yang digugat tersebut, yang kemudian PPAT juga harus ikut tunduk terhadap putusan pengadilan tersebut. Dengan batal demi hukumnya akta jual beli maka proses peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan juga dinyatakan batal dan Kantor Pertanahan harus mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut keatas nama penjual.

Kata Kunci : PPAT, Akta Jual Beli, Pembuktian Formal

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu pemberian dari Tuhan yang maha kuasa untuk manusia, sebagai tempat manusia berpijak dan melakukan berbagai aktivitasnya sehari-hari. Diatas tanah tersebut manusia tinggal, bekerja, dan beribadah. Tanah menjadi barang yang berharga karna berbagai fungsinya yang sangat menguntungkan bagi manusia. Tidak jarang permasalahan tanah ini menyebabkan konflik dimasyarakat baik antar warga, antarteman, maupun antar saudara. Seharusnya konflik ini bisa dihindari dengan dipatuhinya peraturan perundang-undangan yang berlaku baik oleh para pihak yang bertransaksi maupun oleh pejabat yang berwenang. Hal ini harus dilaksanakan guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah maupun calon penerima hak atas tanah yang baru. Oleh karena itu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah diharapkan mampu membantu negara dan masyarakat mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum di Indonesia terutama dibidang pertanahan.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam pelaksanaannya tidak bisa dilakukan asal, karena Transaksi hak atas tanah menurut hukum agraria Nasional Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen¹ oleh karena itu perlu dilakukan dengan prosedur baku yang sudah diatur oleh undang-undang. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pendaftaran tanah maupun tata cara peralihan hak atas tanah dan bangunan. Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan harus dengan menggunakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) kecuali pewarisan tidak memerlukan akta otentik dari PPAT.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan surat-surat tanda bukti hak bidang-bidang tanah tertentu.² Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran untuk pertama kali, dan pemeliharaan yang bertujuan, agar data yang tersimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kotamadya serta sural-surat tanda bukti haknya selalu cocok dengan keadaan yang sebenarnya.³

Seorang pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya ke Kantor pertanahan akan memperoleh Sertipikat sebagai tanda bukti hak. Penerbitan Sertipikat sebagai tanda bukti ini terkait dengan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif.⁴ Pendaftaran tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dalam arti selama belum dibuktikan sebaliknya maka seluruh data yang tercantum di dalamnya merupakan data yang benar.⁵ Data fisik dan yuridis yang tercantum di dalam Sertipikat harus sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, oleh karena itu seorang PPAT wajib mencocokkan data dalam Sertipikat dengan data yang terdapat di surat ukur dan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan sebelum melakukan melakukan prosedur peralihan hak.⁶

Dalam penelitian ini peneliti lebih memfokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menjelaskan: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”⁷

1 Retno Kus Setyowati, “Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas,” *Binamulia Hukum*, Vol 9 No 1 Juli 2020: 57-66.

2 Boedi Harsono, “Tugas dan Kedudukan PPAT,” *Hukum dan Pembangunan*, (Juni 2017), hlm 477.

3 *Ibid.*

4 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*...hlm 477.

5 *Ibid.* hlm 478.

6 *Ibid.*

7 Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm 1.

Oleh karena jual beli merupakan suatu perjanjian maka jual beli itu harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri;
- b. Para pihak cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang tidak melanggar undang-undang.⁸

Jika salah satu unsur dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, manakala suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Hukum agraria Indonesia masih menggunakan hukum adat hal ini dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 5 UUPA, “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang-ruang angkasa ialah hukum adat,...”⁹. Dalam hukum adat jual beli harus memenuhi unsur tunai dan terang. Pengertian terang adalah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang pada zaman dahulu adalah kepala desa atau adat,¹⁰ saat ini telah diubah dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. selain jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Sedangkan “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pemenuhan hak dan kewajiban yang timbul dilakukan secara serentak, sehingga haknya beralih pada saat itu juga.¹¹

Pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur di dalam pasal 103 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. di dalam pasal ini menyebutkan bahwa untuk melakukan suatu peralihan hak harus menyampaikan akta PPAT ke pada kantor pertanahan beserta dengan dokumen-dokumen lain diantaranya Sertipikat asli yang akan dialihkan, bukti identitas kedua belah pihak yang bersangkutan, Surat Kuasa dari pembeli yang di tujukan kepada PPAT apabila yang mengajukan permohonan bukan pembeli langsung tetapi melalui PPAT, surat permohonan pendaftaran peralihan hak atau yang biasa disebut dengan lampiran 13, dan bukti pelunasan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan.¹²

⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang ditranslit oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1320.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*,...Pasal 5.

¹⁰ Hal ini dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Hukum Adat Indonesia sebagaimana dikutip dalam artikel Muhammad Biondi Insani, Arsin Lukman, Suparjo, “Akta Jual Beli Yang Pembayarananya Ternyata Tidak Lunas Serta Acara Pelepasan Hak Sebagai Cara Memperoleh Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/PDT.G/2018/PN.JKT.TIM),” *Jurnal Notary 2*, 2020, hlm 93.

¹¹ *Ibid.*

¹² Indonesia, *Penjelasan atas Peraturan...* Pasal 103.

Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT dalam hal Jual Beli Tanah dan bangunan adalah Akta jual beli. Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹³

Sebagai perlindungan hukum bagi PPAT, Seorang PPAT boleh menolak membuat akta apabila penghadap tidak menyampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan dan adanya syarat-syarat pendaftaran peralihan hak yang belum terpenuhi termasuk syarat pajak yang timbul sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah.¹⁴

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam melakukan jual beli tanah para pihak harus membuat akta jual beli yang dibuat, disusun, dan ditandatangani dihadapan PPAT sebagai syarat untuk melakukan jual beli tanah. Akta Jual Beli harus dibuat dengan sebaik-baiknya sehingga bisa menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah ke kantor pertanahan.¹⁵ PPAT selaku pejabat yang diberi wewenang oleh pemerintah dalam hal pembuatan akta jual beli tanah sudah sepatutnya harus memiliki prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas karena akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dijadikan sebagai alat bukti yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak, namun sering dijumpai kelalaian yang dilakukan oleh PPAT mengakibatkan para pihak mengalami kerugian. Jika terbukti PPAT melakukan kesalahan baik karena kesalahan kelalaian maupun kesalahan dalam bentuk kesengajaan maka PPAT mempunyai kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.¹⁶

Selain ketentuan tersebut dalam blanko Akta Jual Beli yang diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang bentuk dan Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli juga menghendaki pembayaran harga jual beli diselesaikan terlebih dahulu hal ini terlihat pada bagian badan akta yang memuat mengenai harga jual beli yang disepakati dimana didalamnya terdapat pernyataan pihak pertama selaku penjual bahwa ia telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta jual beli tersebut berlaku pula sebagai kwitansi atau tanda penerimaan yang sah.

Untuk melindungi harkat dan martabat PPAT, dibentuk juga sebuah Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kode Etik IPPAT yang disahkan dalam Keputusan

13 Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, Pasal 37.

14 *Ibid.*,

15 Hal ini di kemukakan oleh A.P. Parlindungan dalam bukunya *Pendaftaran tanah di Indonesia* sebagaimana dikutip dalam Tesis Jeihan Saphira, “Pembatalan akta jual beli PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri (tinjauan yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 449/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL),” (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2016, hlm 2.

16 Fajriatul Tivani Haridhy, Ilyas Ismail dan Darmawan, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”, *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol 7 No. 2, Agustus 2019.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 27 April 2017. Penyusunan Kode Etik dilakukan secara bersama-sama sebagai pedoman bagi PPAT dan PPAT sementara. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memuat tentang:

1. Kewajiban PPAT;
2. Larangan PPAT;
3. Sanksi;
4. Tata Cara Penegakan Kode Etik.

Oleh karena itu PPAT dalam menjalankan Jabatannya harus sangat cermat dan berhati-hati. Apabila PPAT merasa syarat-syarat yang diperlukan untuk membuat sebuah akta belum terpenuhi PPAT boleh menunda pembuatan akta atau menolak untuk membuat aktanya untuk melindungi diri sendiri dari akibat-akibat hukum yang mungkin timbul karenanya.

Dalam beberapa praktek jual beli tanah lazim terjadi terdapat hal-hal yang belum dapat terpenuhi misalnya sertifikat belum terbit atau masih Girik, maka sebelum dialihkan maka harus di daftarkan dahulu haknya ke Kantor Pertanahan sehingga terbitlah sertifikat hak, atau belum diurus proses warisnya keatas nama ahli waris, bangunan belum jadi, atau belum lunas transaksinya. Apabila hal-hal tersebut terjadi maka Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah mengatur untuk dibuat akta Pengikatan Jual beli atau PPJB. Dalam praktek PPJB ini ada dua macam yaitu PPJB Lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB Lunas digunakan apabila transaksi sudah lunas tapi ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, seperti sertifikat belum terbit/masih girik, belum atas nama ahli waris,dll. PPJB tidak lunas digunakan karena transaksi jual beli tanah belum terbayar lunas atau pembayarannya dengan cara bertahap. Setelah seluruh hal-hal yang diatur dalam Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 dipenuhi maka barulah AJB bisa dibuat, di tandatangani dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi Objek Jual beli tersebut

Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya bahwa untuk dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah memerlukan akta yang bersifat otentik sebagai dasar dari perbuatan hukum peralihan hak oleh karena itu PPAT sebagai Pejabat yang berwenang perlu menjamin kepatian hukum dari Akta Jual Beli yang dikeluarkannya. Oleh karena itu penulis bermaksud melakukan penelitian terhadap Akibat Hukum Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (*Formale bewijskracht*) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PT.MDN).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diungkapkan sebelumnya maka penulis bermaksud untuk menganalisis mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta dan akibat batal demi hukumnya Akta Jual Beli terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Putusan Banding Nomor 115/PDT/2018/PT.Mdn.

1.3. Sistematika Penulisan

Penelitian ini penulis uraikan dalam 3 (tiga) bagian yaitu pertama, pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah dan sistematika

penulisan. Kemudian, bagian kedua yaitu pembahasan yang menjelaskan mengenai kasus posisi dan pembahasan atas rumusan masalah yaitu mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta dan akibat batal demi hukumnya Akta Jual Beli terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Putusan Banding Nomor 115/PDT/2018/PT.Mdn. Bagian ketiga adalah bagian penutup yang berisi simpulan atas penelitian yang telah dilakukan dan saran-saran yang dianggap perlu untuk menyelesaikan masalah yang dibahas.

2. Pembahasan

2.1. Kasus Posisi

Pada bulan Juli 2016 Tuan MG ditawarkan dua bidang tanah oleh tuan YZ yang berlokasi di desa Lolo'ana'a Idanoi kabupaten Nias. Tanah tersebut memiliki luas 7.086 m² dan 4.506 m² sehingga jika dijumlahkan total luas tanah tersebut adalah 11.495m². Tanah tersebut adalah milik Almarhum WH dan sudah bersertifikat. Karena WH telah meninggal maka yang berhak atas tanah tersebut adalah ahli warisnya yaitu Nyonya RH. Melalui Nyonya CH/ Terbanding III yang merupakan wakil dari Nyonya RH Tuan MG mengutarakan maksudnya untuk membeli tanah tersebut.

Sebelum dilakukannya transaksi Tuan MG selaku calon pembeli meminta syarat kepada Terbanding III untuk mengecek keabsahan sertipikat dan melakukan pengukuran ulang ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias dan telah disepakati oleh terbanding III. Melalui pesan Whatsapp Terbanding III meminta Pembanding untuk mengirimkan uang tanda jadi sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga tanah yang disepakati namun Pembanding menolak dengan alasan Terbanding III bukanlah ahli waris dari Almarhum WH.

Kemudian pada tanggal 1 Agustus 2016 Pembanding, Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III bertemu di Kantor PPAT DDG, SH. Untuk menandatangani Akta Jual Beli. Pada saat penandatanganan akta terdapat kendala yaitu adanya perbedaan nilai transaksi yang dicantumkan pada akta tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sesungguhnya. Setelah penandatanganan Akta Terbanding I memberikan nomor rekeningnya agar Pembanding bisa mentransfer uang tanda jadi jual beli tanah tersebut.

Pada tanggal 3 Agustus 2016 Pembanding Mentransfer uang tanda jadi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Terbanding I. Atas permintaan Terbanding III kemudian pada tanggal 11 Agustus 2016 Pembanding mentransfer kembali uang pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp.51.960.000,- (lima puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).

Kemudian berdasarkan fotocopy Akta Jual Beli yang Pembanding terima dari kuasa hukumnya, terlihat bahwa tanggal pada Akta Jual Beli bukanlah tanggal yang sesungguhnya karena pada Akta Jual Beli tercantum tanggal penandatanganan aktanya adalah tanggal 16 Agustus 2016 padahal seharusnya tanggal 1 Agustus 2016. Dua akta jual beli tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 148/2016. Pada saat penandatanganan Akta pada tanggal 1 Agustus 2016 Akta Belum dibubuhi nomor dan tanggal. Terkait pemberian nomor dan tanggal ini pihak pembeli tidak diberitahu sama sekali.

Kemudian pada tanggal 23 Agustus 2016 Pembanding mendapatkan pemberitahuan dari Terbanding III bahwa sertipikat telah selesai dibalik nama ke atas nama Pembanding. Sesuai dengan kesepakatan diawal bahwa pembanding meminta dilakukan pengukuran tanah terlebih dahulu maka pembanding memberitahukan kepada

Terbanding III bahwa tanah akan diukur pada hari kamis melalui pesan singkat whatsapp dan disetujui oleh terbanding III.

Tanah diukur oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias atas permintaan Pemanding melalui adiknya. dilakukanlah pengukuran dua bidang tanah tersebut hasil pengukuran bidang tanah pertama adalah seluas 5.742 m², dan hasil pengukuran bidang tanah kedua adalah seluas 4.658 m², yang dihadiri oleh wakil dari Pembeli/Pemanding yaitu Adiknya, dan wakil dari Penjual, beserta pihak petugas ukur dari Turut Tergugat II. Dari pengukuran tersebut dapat diketahui bahwa terdapat ketidak sesuaian antara data fisik pada sertipikat dengan hasil pengukuran yang baru. hasil pengukuran ulang pada bidang tanah yang pertama mengalami pengurangan luas sebanyak 1.344 m², sedangkan pada bidang kedua mengalami kelebihan ukuran seluas 152 m². Karena merasa kebaratan dengan hasil pengukuran ulang Pemanding meminta untuk dilakukan pengukuran ulang. Pada pengukuran ulang yang kedua Terbanding I turut hadir dan menunjukkan patok-patok tanahnya, namun hasilnya tetap sama dengan hasil pengukuran ulang yang pertama. Mengetahui hal tersebut Pemanding meminta Terbanding III untuk meminta Terbanding I untuk memperbaiki luas tanah yang tertera pada sertipikat dengan berkomunikasi dengan Turut Terbanding I terkait apa-apa saja yang harus dilakukan. Namun usulan ini ditolak oleh Terbanding I dengan alasan terlalu berbelit-belit. Dan malah meminta pemanding untuk menyelesaikan masalah ini karena pemanding merupakan pejabat yang bisa meminta bantuan BPN untuk memperbaiki luas tanah yang ada di Sertifikat.

Karena Pemanding merasa sudah terlalu banyak pihak yang terlibat dan mengganggu Pemanding dan pemanding merasa tersinggung dengan perkataan Terbanding I yang menyinggung pekerjaan dan profesinya, serta Terbanding I dan Terbanding III yang terus menerus meminta untuk membayar lunas sesuai dengan harga yang tertera di dalam AJB maka Pemanding memutuskan untuk mengakhiri jual beli tersebut dan meminta kepada Terbanding I untuk mengembalikan uang tanda jadi yang telah dibayarkan.

Pemanding merasa kaget dengan adanya pemberitahuan bahwa sertipikat telah dibalik nama, karena pemanding merasa tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk mengurus proses balik nama tersebut. Pemanding merasa akan sangat dirugikan jika terus melanjutkan jual beli ini karena merasa telah membeli tanah fiktif.

2.2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli Tanah Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Akta Yang Dibuatnya.

Akta PPAT selain berfungsi sebagai alat bukti juga berfungsi untuk mendaftarkan perbuatan hukum terhadap tanah ke Kantor Pertanahan untuk kemudian dicatat di dalam buku tanah dan Sertipikat. Perbuatan hukum tersebut seperti peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. Sebagaimana yang diperintahkan dalam Pasal 37 PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁷

Dari kalimat tersebut memang tidak disebutkan akta otentik secara langsung tetapi dari kalimat “...dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku” merupakan syarat-syarat akta otentik. Oleh karena itu jika kemudian ada yang menyangkal akta otentik tersebut orang tersebut harus membuktikan sangkalannya tersebut.

Agar sebuah Akta PPAT dapat dikatakan otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dalam pembuatannya pun PPAT harus mengikuti prosedur yang dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan. maka dari itu PPAT harus bersikap cermat dan berhati-hati.

Langkah-langkah yang harus dilakukan oleh PPAT untuk melakukan peralihan hak atas tanah karena Jual Beli diatur di dalam PP 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Sebelum pembuatan Akta Jual Beli
 - a. PPAT melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat dengan menunjukkan Sertipikat asli;
 - b. Memastikan bahwa untuk melakukan peralihan hak atas tanah telah mendapatkan izin apabila untuk melakukan peralihan hak atas tanah harus dengan izin;
 - c. Calon penerima hak atas tanah membuat pernyataan mengenai:
 - 1) Bahwa penerima hak atas tanah tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2) Bahwa penerima hak atas tanah tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 3) Bahwa penerima hak atas tanah menyadari apabila ketentuan no 1 dan 2 tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform;
 - 4) Bahwa penerima hak bersedia menanggung seluruh akibat hukum apabila pernyataan no 1 dan 2 tidak benar.
 - d. PPAT juga memiliki kewajiban untuk menanyakan mengenai kwitansi pembayaran jual beli untuk memastikan apakah jual-beli tersebut telah lunas. Ketentuan ini diatur di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (KEPMENPERA) huruf X ayat (1), dimana salah satunya dijelaskan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat penandatanganan Akta Jual Beli:
 - (i) “bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
 - (ii) pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
 - (iii) proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertipikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.”¹⁸

¹⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.... Pasal 37.

¹⁸ Kementrian Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*, Nomor 09/KPTS/M/1995, Huruf X.

“Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris. Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu.”¹⁹

- e. Memastikan pajak-pajak jual beli telah dibayarkan dengan meminta kwitansi atau bukti pembayaran pajak. Pajak-pajak tersebut diantaranya Pajak Penjual yaitu Pajak Penghasilan, dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah. ketentuan mengenai pajak ini diatur dalam peraturan Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”²⁰ Bagi Penjual berlaku Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya:

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.”²¹

Bagi Pembeli berlaku Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.”²²

Setelah pembayaran pajak kemudian pajak-pajak tersebut juga harus diverifikasi atau dilakukan validasi terlebih dahulu.

2. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli
- a. Akta Jual Beli dibuat dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasanya;
 - b. Akta Jual Beli dibuat dihadapan minimal 2 (dua) orang saksi yang memastikan bahwa Akta Jual Beli dibuat dengan dihadiri para pihak atau kuasanya,

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 tahun 2009, LN No. 130, Tahun 2009, Pasal 91 ayat (1).

²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya*, PP No. 34 Tahun 2016, LN Nomor 168, Tahun 2016, Pasal 3 ayat (5).

²² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah*, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130, Tahun 2000, Pasal 24 ayat (1).

- keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilakukannya perbuatan jual beli oleh para pihak yang bersangkutan;
- c. PPAT membacakan dan menjelaskan Akta Jual Beli tersebut dihadapan para pihak dan menjelaskan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan.
 - d. Akta dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan oleh PPAT, satu lembar disampaikan kepada Kantor Pertanahan, dan Salinan akta diberikan kepada para pihak.
3. Setelah Pembuatan Akta Jual Beli
- a. PPAT wajib menyampaikan Akta Jual Beli beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli.

Berdasarkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PT.MDN kedua Akta Jual Beli yaitu Akta Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 148/2016 ditandatangani pada tanggal 1 Agustus 2016 tetapi pembayaran akan transaksi jual beli dilakukan pada tanggal 3 Agustus 2016 dan baru uang tanda jadi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kemudian uang pajak dibayarkan pada tanggal 12 Agustus 2016 dan dilakukan validasi setelahnya kemudian pengecekan dilakukan pada tanggal 15 Agustus 2016. Akta Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 148/2016 tersebut kemudian dibubuhi tanggal 16 Agustus 2016. Dengan demikian dapat dipastikan bahwa PPAT telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana dijelaskan sebelumnya.

Pelanggaran PPAT yang Pertama yaitu Akta Jual Beli ditandatangani oleh para pihak sebelum memastikan Pembeli membayar seluruh harga transaksi. Terlebih lagi PPAT telah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum memastikan jual beli atas tanah tersebut dibayar lunas.

Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah asas yang berlaku adalah asas Terang dan Tunai yaitu sebagaimana diungkapkan oleh Prof. Soerjono Soekanto dalam bukunya hukum adat Indonesia bahwa terang adalah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang pada zaman dahulu adalah kepala desa atau adat,²³ tapi saat ini bisa diartikan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Sedangkan Tunai adalah pemindahan hak dan pemenuhan hak dan kewajiban yang timbul dilakukan secara serentak, sehingga haknya beralih pada saat itu juga.²⁴

Menurut Prof Arie S. Hutagalung jual beli tanah menurut hukum positif Indonesia saat ini adalah “Jual lepas” yang bersifat “tunai” Artinya, begitu terjadi jual beli, maka pada saat itu juga terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya. Pembayaran harga yang terjadi bisa ada 2 (dua) kemungkinan :

1. Dibayar penuh saat jual beli;

²³ Hal ini dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Hukum Adat Indonesia sebagaimana dikutip dalam artikel Muhammad Biondi Insani, Arsin Lukman, Suparjo, “Akta Jual Beli Yang Pembayarananya Ternyata Tidak Lunas Serta Acara Pelepasan Hak Sebagai Cara Memperoleh Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor Perkara 133/PDT.G/2018/PN.JKT.TIM),” *Jurnal Notary* 2, 2020, hlm 93.

²⁴ *Ibid.*

2. Dibayar sebagian (belum lunas).²⁵

Walaupun harga baru dibayar sebagian maka jual belinya harus sudah dianggap sah, oleh karena itu pada kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa perbuatan jual beli diantara kedua belah pihak adalah sah dan dianggap telah lahir walaupun pembayaran harga baru sebagian.²⁶ Jual beli tersebut memang sudah lahir walaupun baru dibayar sebagian tapi perlu diketahui juga bahwa jual beli yang masih memerlukan pelunasan sangat beresiko menimbulkan sengketa. Misalnya pembeli tidak mau membayar hutangnya kepada penjual padahal sertipikat sudah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya, maka akan timbul sengketa yaitu pembeli dapat dinyatakan melakukan Wanprestasi. Menurut Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bekasi Bapak Ade Ardiansyah, S.H., M.Kn. sebelum menandatangani akta jual beli seorang PPAT harus memastikan bahwa Jual Beli tersebut telah dibayar lunas sebelumnya dengan meminta kwitansi pelunasan objek sebagai pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian, karena apabila PPAT menandatangani akta sebelum jual beli lunas bisa beresiko besar bagi PPAT sendiri maupun penjual, terlebih dalam kasus tersebut Sertipikatnya sudah dibalik nama. Apabila dimasa yang akan datang ternyata pembeli tidak melunasi pembayaran maka penjual bisa rugi dan bisa menggugat wanprestasi ke pengadilan dan PPAT sebagai orang yang membuat aktanya bisa ikut dituntut atas kerugian yang timbul. Dari penjelasan tersebut diatas maka seharusnya pada saat itu PPAT menunda terlebih dahulu penandatanganan aktanya atau menolak membuatkan aktanya.

Dari penjelasan diatas maka dapat dikatakan perbuatan PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum transaksi jual beli dibayar lunas sebagai sebuah kelalaian dalam menjalankan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah “sikap waspada baik bagi diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari.”²⁷ Prinsip kehati-hatian ini berfungsi sebagai perlindungan bagi PPAT maupun bagi Para Pihak dalam akta untuk menghindari kemungkinan timbulnya kerugian dimasa yang akan datang.

Pelanggaran PPAT yang kedua yaitu PPAT membubuhkan tanggal dan nomor Akta Jual Beli tidak sesuai dengan tanggal dilaksanakannya penandatanganan jual beli oleh para pihak yang berkepentingan (tanggal mundur/*back dated*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) 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 “Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.”²⁸ PPAT dalam kasus tersebut telah melanggar pasal ini karena PPAT mencantumkan tanggal akta tidak sesuai dengan kejadian yang sesungguhnya. Tanggal akta sangat penting fungsinya yaitu sebagai dasar untuk melihat

²⁵ Arie S. Hutagalung, et.al, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2002), hlm 216-217.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Hal ini dikemukakan oleh Adam Smith dalam bukunya *The Theory Of Moral Sentiments* sebagaimana dikutip dalam Jurnal Melati Nur Fajri dan Widodo Suryandono, “Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pid.B/2018/PN.DPK)”, *Indonesian Notary*, 2.1, 2020, hlm. 653.

apakah PPAT pada tanggal tersebut memiliki kewenangan, apakah para pihak sudah cakap hukum pada tanggal tersebut, termasuk untuk melihat apakah terdapat ketentuan yang berhubungan dengan waktu yang melanggar.

Pelanggaran PPAT yang ketiga yaitu PPAT melanggar ketentuan yang diatur didalam Pasal 39 ayat (1) huruf g UU No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah PPAT menolak membuat akta jika “tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.” Dalam penjelasan pasal tersebut syarat yang dimaksud adalah larangan yang diadakan oleh Peraturan perundang-undangan mengenai Pembayaran Pajak yang timbul karena jual beli tanah.

PPAT selain bertanggung jawab atas pembuatan akta, PPAT juga bertanggungjawab untuk memastikan pajak-pajak yang timbul dalam transaksi Jual Beli telah dibayar oleh para pihak. Pajak yang timbul akibat adanya transaksi jual beli tanah yaitu Pajak Penghasilan (PPH) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi Penjual, dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pembeli. Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”²⁹ sanksi terhadap ketentuan tersebut diatur pada Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”³⁰

Kewajiban bagi wajib pajak untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak diwujudkan dalam bentuk penyerahan SSPD BPHTB kepada PPAT/notaris, kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, atau kepala kantor bidang pertanahan.³¹ Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melanggar ketentuan diatas adalah PPAT dapat dikenakan sanksi administratif dan denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.³²

Perbuatan PPAT yang menanggalkan akta tidak sesuai kejadian dengan memundurkan tanggal akta juga dapat dikatakan sebagai perbuatan yang tidak beretika dan melanggar Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diantaranya :

28 Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PERKABPN No 1 Tahun 2006, Pasal 53 ayat (3).

29 Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 tahun 2009, LN No. 130, Tahun 2009, Pasal 91 ayat (1).

30 Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah...* Pasal 93.

31 Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Serta Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, (Jakarta: Sagung Seto, 2011), hlm. 292.

32 Indonesia, *Undang-Undang Tentang perubahan Atas UU No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah*, .Pasal 26 ayat (1).

1. Pasal 3 ayat (1) PPAT harus memiliki kepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT
2. Pasal 3 ayat (2) menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
3. Pasal 3 ayat (5) memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
4. Pasal 3 ayat (6) bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
5. Pasal 3 ayat (8) memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;

Dari penjelasan-penjelasan yang telah penulis jelaskan sebelumnya dapat diambil kesimpulan bahwa tindakan-tindakan yang diperbuat oleh PPAT merupakan bentuk kelalaian dalam menjalankan tugas jabatannya sehingga dapat dimintai pertanggung jawabannya secara administratif, Perdata, dan Pidana.

a. Tanggungjawab administratif

tanggungjawab administratif yang dapat dikenakan kepada PPAT diatur dalam Peraturan Perundang-undangan dan Kode Etik IPPAT. Peraturan Perundang-undangan tersebut adalah :

1. Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 1998) yang berbunyi:

“PPAT yang dalam melaksanakan 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 di tunjuk dikenakan sanksi 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.”³³
2. Pasal 12 ayat (2) jo Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PMNA/KBPN No 2 tahun 2018). Pasal 12 ayat (2) PMNA/KBPN No 2 Tahun 2018 mengatur mengenai Pelanggaran apa saja yang dilakukan oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi administratif yaitu:
 - a. pelanggaran terhadap pelaksanaan jabatan PPAT;
 - b. PPAT tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
 - c. PPAT melakukan hal-hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - d. PPAT melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik Jabatan.³⁴

³³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran Tanah.....* Pasal 62.

³⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PMNA/KBPN No. 2 Tahun 2018, Pasal 12.

Sanksi yang dijatuhkan terhadap pelanggaran-pelanggaran sebagaimana disebutkan dalam pasal 12 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 diatur di dalam Pasal 13 yaitu:

- a. teguran tertulis;
 - b. pemberhentian sementara;
 - c. pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. pemberhentian dengan tidak hormat.³⁵
3. Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kode Etik IPPAT). Sanksi terhadap pelanggaran Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat berupa ;
- a. teguran;
 - b. peringatan;
 - c. schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
 - d. onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
 - e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.³⁶

Penjatuhan sanksi dapat dilakukan jika terdapat penemuan pelanggaran secara langsung dilapangan oleh Kantor Pertanahan Wilayah atau adanya pengaduan dari masyarakat (baik perorangan maupun badan hukum) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap adanya dugaan pelanggaran. Pengaduan dapat disampaikan secara tertulis langsung kepada Kementerian dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau melalui website pengaduan, aplikasi lapor atau sarana pengaduan yang lain yang disediakan oleh Kementerian, atau bisa juga disampaikan kepada IPPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, Kantor Pertanahan, atau Kantor Wilayah BPN.³⁷ Pengaduan yang disampaikan secara tertulis oleh pelapor harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. harus jelas menyebutkan identitas pelapor dan terlapor; dan
- b. melampirkan bukti yang berkaitan dengan pengaduan.³⁸

Laporan pengaduan kemudian akan disampaikan kepada Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) untuk ditindaklanjuti.³⁹ Kemudian MPPD akan menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran tersebut dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor. Dalam hal dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD.⁴⁰ Pemeriksaan atas adanya dugaan pelanggaran MPPD kemudian membentuk dan menugaskan Tim Pemeriksa MPPD. Hasil

³⁵ *Ibid.*, Pasal 13.

³⁶ Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan*, Pasal 12.

³⁸ *Ibid.*, Pasal 12 ayat (6).

³⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, . . .* Pasal 12.

⁴⁰ *Ibid.*, Pasal 30.

pemeriksaan MPPD dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Laporan tersebut berisi alasan dan pertimbangan yang dijadikan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT terlapor. Rekomendasi tersebut dapat berisi :⁴¹

- a. pemberian sanksi teguran tertulis;
- b. pemberian sanksi pemberhentian berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat; atau
- c. tidak terjadi indikasi pelanggaran.

Apabila hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis Kepala Kantor Pertanahan menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran tertulis kepada PPAT, Dalam hal apabila hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW, dan apabila hasil pemeriksaan berupa tidak adanya indikasi pelanggaran maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan dengan ditembuskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.⁴²

b. Tanggungjawab Perdata

Seseorang yang merasa dirinya dirugikan oleh orang lain karena perbuatan yang dilakukan oleh orang tersebut dapat meminta pertanggungjawaban dengan melakukan upaya hukum. selain itu orang tersebut juga bisa melakukan upaya hukum dalam hal adanya ketidakpastian atau keraguan hukum sehingga memerlukan kepastian hukum. dalam hal adanya kerugian yang timbul orang tersebut dapat menuntut ganti kerugian melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan karena Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi. Dengan kata lain PPAT juga bisa dimintai pertanggungjawabannya secara perdata. Untuk membedakan apakah perbuatan tersebut masuk kedalam perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dapat dilihat dari ada atau tidaknya perikatan yang mendahuluinya. Apabila perbuatan tersebut berkaitan dengan kewajiban dalam perjanjian maka gugatan yang diajukan adalah gugatan wanprestasi sedangkan jika gugatan tersebut bukan mengenai kewajiban dalam perjanjian maka gugatannya Perbuatan Melawan Hukum. suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat kumulatif perbuatan melawan hukum yaitu :

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang pertama adalah adanya perbuatan. Perbuatan PPAT merupakan sebuah perbuatan yang melawan hukum karena melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu melanggar pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang pendaftaran tanah, pasal 12 ayat 2 jo pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴¹ *Ibid.*, Pasal 34.

⁴² *Ibid.*, Pasal 35.

Unsur yang kedua yaitu adanya kesalahan. Kesalahan tersebut bisa berupa kesengajaan, kelalaian, atau tidak ada alasan pembenar. Perbuatan PPAT yang membubuhkan tanggal akta mundur dan menandatangani akta jual beli sebelum transaksi lunas dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang lalai dan salah. Sehingga dengan perbuatannya tersebut PPAT tidak melindungi kepentingan para pihak dan menimbulkan kerugian bagi para pihak terutama pihak penjual. Dengan ditandatanganinya akta dan dilakukannya proses peralihan hak atas tanah atas kedua bidang tanah tersebut mengakibatkan kedua tanah milik penjual beralih kepada pembeli sebelum haknya menerima uang pembayaran terpenuhi. Kerugian bagi pembeli adalah pembeli membeli objek jual beli yang objeknya belum dikenal sepenuhnya oleh pembeli, karena belum dilakukannya pengukuran tanah. Sehingga terpenuhi juga unsur ketiga dan keempat dari perbuatan melawan hukum. sehingga timbulah tanggung jawab PPAT secara Perdata dan seharusnya PPAT juga dapat dituntut ganti kerugian.

Para pihak yang merasa dirugikan dalam perkara ini adalah nyonya RH dan Tuan MG bisa melakukan gugatan kembali dengan menjadikan PPAT menjadi tergugat dalam perkara perbuatan melawan hukum. dalam gugatan tersebut para pihak yang mengajukan ganti kerugian dapat melampirkan Putusan Nomor 115/Pdt/2018/PT.MDN dan Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2019 yang telah inkrah sebagai alat bukti.

c. Tanggungjawab Pidana

PPAT DDG telah memberikan keterangan tidak benar mengenai tanggal penandatanganan akta dan keterangan mengenai pembayaran transaksi jual beli. Di dalam Akta Jual Beli terdapat klausul mengenai pembayaran transaksi yang berbunyi :“pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)” sedangkan keadaan sebenarnya transaksi jual beli antara Penjual yaitu Nyonya RH dengan Pembeli Tuan MG belum lunas. Sehingga perbuatan PPAT tersebut memenuhi rumusan yang terdapat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana mengenai pemalsuan surat yaitu “barangsiapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.”⁴³ Kemudian Pasal 264 ayat (1) pemalsuan terhadap akta-akta otentik dapat dipidana penjara selama paling lama delapan tahun. Sehingga PPAT dapat juga dituntut pertanggung jawabannya secara pidana.

Walaupun PPAT tidak terlibat secara langsung atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II,III akan tetapi dengan dinyatakan batal demi hukumnya akta jual beli PPAT tetap dapat dimintai pertanggung jawaban atas perbuatannya sebagai Pejabat Umum dengan menjadi pihak tergugat karena PPAT adalah pihak yang bertanggungjawab atas pembuatan Akta Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akta Jual Beli nomor 148/2016 yang merupakan alat bukti atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Hal ini biasa terjadi dalam kasus sengketa tanah yang berkaitan dengan Akta Jual Beli, PPAT sering dihadirkan sebagai Turut Tergugat atau tergugat sebagai pelengkap agar gugatan tidak dinyatakan kurang pihak.

⁴³ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), Pasal 263 ayat (1).

Konsekuensi PPAT yang menjadi turut tergugat adalah PPAT ikut tunduk pada isi putusan pengadilan.

2.3. Akibat Batal Demi Hukumnya Akta Jual Beli terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagaimana Putusan Banding Nomor 115/PDT/2018/PT.Mdn

Sebuah akta dibuat untuk membuktikan telah terjadinya suatu perbuatan hukum. Dijelaskan dalam Pasal 1865 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa apabila seseorang mengaku memiliki sebuah hak atau ingin membantah pengakuan orang lain akan suatu hak yang menunjuk terhadap sebuah peristiwa harus bisa dibuktikan.⁴⁴ Akta merupakan salah satu alat bukti yang berbentuk tertulis dan memiliki kekuatan pembuktian.

Kekuatan pembuktian akta otentik terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), adalah syarat-syarat yang bersifat formal agar suatu akta disebut sebagai akta otentik. Kemampuan lahiriah merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya, sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Untuk menyangkal kekuatan pembuktian lahiriah harus dengan dilakukan upaya gugatan ke pengadilan. Dan dibuktikan bahwa akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara lahiriah.
2. Kekuatan pembuktian formal (*Formale bewijskracht*), adalah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris/PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang mengahadapnya.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali alat pembuktian sebaliknya.⁴⁵

Kedua Akta Jual Beli Nomor 146/2016 dan 148/2016 dinyatakan batal demi hukum oleh majelis hakim dalam perkara putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.Mdn. putusan tersebut didasari karena adanya gugatan dari penggugat bahwa dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat/Pembeli dengan para Tergugat/Penjual terdapat unsur penipuan sehingga syarat materiil akta menjadi tidak terpenuhi.

Sebelum dilakukannya transaksi jual beli seorang pembeli harus mengetahui dan memahami objek jual beli dengan baik. PPAT juga bertugas untuk memastikan hal tersebut dengan menanyakan mengenai objek tersebut kepada para pihak dengan rinci, contohnya mulai dari ada atau tidaknya bangunan, berapa luas tanah yang merupakan objek jual beli, kemudian batas-batas tanahnya.

Dalam Akta Jual Beli sudah terdapat klausul untuk mengantisipasi kemungkinan adanya perbedaan luas yaitu:

“Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran dari instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional

⁴⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,...Pasal 1865.

⁴⁵ Christin Sasauw, "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan." Lex Privatum 3.2, 2015, hlm.100-101.

tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling melakukan gugatan.”⁴⁶

Tetapi apabila pembeli merasa dirugikan terdapat solusi yang diberikan sebagai upaya perlindungan hukum bagi para pihak yang merasa dirugikan karena perbedaan luas yang terjadi yaitu dengan pembatalan hak atas tanah. Pembatalan dapat dilakukan dengan alasan cacat hukum administrasi.⁴⁷

Pembatalan yang dilakukan karena adanya kecatatan dalam hukum administrasi dapat dilakukan dengan alasan :

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.⁴⁸

Solusi yang kedua adalah dengan pembatalan melalui putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁴⁹

Dalam Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.MDN penggugat dalam salah satu gugatannya memohon kepada pengadilan untuk menyatakan Akta Jual Beli yang dilakukannya dinyatakan batal demi hukum. dalam argumentasi dan pertimbangan hukum dari penggugat. Penggugat berpendapat bahwa tergugat tidak memberikan informasi yang sebenar-benarnya kepada penggugat terkait dengan:

1. Objek jual beli, tergugat tidak mengakui dan tidak membenarkan hasil pengukuran ulang yang dilakukan bersama-sama;
2. Tidak menginformasikan perubahan tanggal pembuatan dan ditandatanganinya akta;
3. Tergugat telah berbohong bahwa dirinya adalah ahli waris satu-satunya dari Almarhum WH.

Dengan argumentasinya tersebut penggugat berpendapat bahwa perikatan jual belinya tersebut dilakukan dengan tidak benar dan mengandung tipu muslihat sehingga dapat menjadi alasan batal demi hukumnya jual beli tersebut. Hakim dalam

⁴⁶ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan 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*, No 8 tahun 2012, Lampiran 1a Bentuk Akta Jual Beli.

⁴⁷ Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*, PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999. Pasal 103.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

pertimbangannya tidak memeriksa mengenai kesalahan prosedur dalam pembuatan akta karena penggugat dalam gugatannya bukan mempermasalahkan prestasi atas dibuat dan ditandatangani kedua akta jual beli.⁵⁰

Syarat materil jual beli berkaitan dengan syarat sah lahirnya perjanjian karena jual beli juga merupakan sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Syarat-syarat lahirnya perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1. Adanya Kesepakatan diantara para pihak yang mengikatkan dirinya;
2. Terpenuhinya syarat kecakapan hukum untuk mereka yang melakukan perjanjian;
3. Suatu persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pertimbangan Hukum hakim menjelaskan mengenai Pasal 1328 KUHPerdata yang berbunyi “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut” hakim menghubungkan rumusan ketentuan pasal 1320 dan pasal 1328 KUH Perdata tersebut kemudian dihubungkan dengan perjanjian jual beli tanah SHM No.X/Loloana’a Idanoi luas 7.086 m2 dan SHM No.XX/Loloana’a Idanoi luas 4.506 m2 sesuai Akte Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 148/2016 yang dibuat oleh PPAT Darius Duhuzaro Gulo. S.H., tanggal 16 Agustus 2016 antara Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III sebagai penjual dan Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli yang faktanya terdapat luas selisih kurang sebanyak 1.192 m2 antara yang tertera dalam SHM No.X/Loloana’a Idanoi dan SHM No.XX/Loloana’a Idanoi junto Akte Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 148/2016 yang dibuat oleh PPAT DDG., tanggal 16 Agustus 2016 dengan fakta hasil ukur ulang yang dilakukan oleh pihak BPN (P-11). Ketidaksesuaian ukuran luas antara yang disebutkan dalam bukti P-1,2,6,7 jo TI,II,III-1,2,8,9 dengan P-11 tersebut menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan terbukti telah dilakukan oleh Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III dengan tipu muslihat secara sedemikian rupa sehingga selisih kekurangan luas sebanyak 1.192 m2 tersebut tidak diketahui sebelumnya oleh Pembanding semula Penggugat, seandainya diketahui sebelumnya, maka Pembanding semula Penggugat tidak akan ada kata sepakat dalam perjanjian tersebut sebagaimana untuk sahnya suatu perjanjian pada syarat ke-1 pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas;⁵¹

berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan berpendapat bahwa Akte Jual Beli Nomor 146/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 148/2016 yang dibuat oleh PPAT DDG, tanggal 16 Agustus 2016 antara Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III sebagai penjual dan Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli “Batal Demi Hukum”, karena dilakukan dengan cara tipu muslihat⁵²

Dengan dinyatakan batal demi hukumnya Jual beli antara Tuan MG dengan Nyonya RH maka Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT DDG juga dinyatakan batal

50 Pengadilan Tinggi Medan, Putusan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN, hlm 57.

51 Putusan Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 115/Pdt./2016/PT.MDN.

52 *Ibid.*

demis hukum. Akta jual beli yang dinyatakan batal demis hukum menjadi tidak sah dan tidak membuktikan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan para pihak dalam akta lagi, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus dipulihkan ke semula yaitu keatas pemilik yang sah menurut putusan pengadilan. Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran tanah jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵³ Dalam penjelasan Pasal tersebut:

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya Putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”⁵⁴

Berdasarkan penjelasan pasal 44 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut karena jual beli telah didaftarkan ke kantor pertanahan maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dibatalkan tetapi harus dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang baru yang didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Setelah diterimanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan mencoret nama orang yang telah kehilangan hak atas tanah yang ditetapkan dalam putusan dari daftar nama dalam buku tanah dengan menggunakan tinta hitam.⁵⁵ Kemudian nama pemegang hak atas tanah yang baru akan dibubuhkan ke dalam buku tanah begitu pula dalam sertifikat tanah yang bersangkutan.

PPAT kemudian sebagai turut tergugat ikut tunduk terhadap seluruh keputusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim. Sebagai pelaksanaan terhadap putusan majelis hakim biasanya PPAT akan membubuhkan catatan pada minuta akta jual beli bahwa akta jual beli telah dinyatakan batal demis hukum berdasarkan Putusan Pengadilan nomor.... dan dapat pula menambahkan lampiran salinan putusan pengadilan tersebut dalam minuta akta jual beli tersebut. Hal ini perlu dilakukan untuk menghindari kemungkinan dilakukannya penyalahgunaan terhadap akta jual beli dimasa yang akan datang, sehingga apabila ada pihak yang meminta salinan akta tersebut PPAT dapat menolak dengan alasan Akta Jual Beli sudah batal demis hukum.⁵⁶

3. Penutup

3.1. Simpulan

⁵³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.... Pasal 45.

⁵⁴

⁵⁵ Kementrian Agraria/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Pasal 175 ayat (1).

⁵⁶ Eva Riska Isnandya, “Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog).” Indonesian Notary Volume 2 Nomor 3 (2020), Hlm 225-226.

1. PPAT bertanggungjawab atas pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebeanan hak atas tanah. akta otentik yang dibuat oleh PPAT digunakan untuk kepentingan para pihak sebagai alat bukti dan sebagai dasar dilakukannya peralihak hak atas tanah. untuk dapat dikatakan sebagai akta otentik akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus dibuat sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang diatur dalam peraturan perundangan-undangan. PPAT dalam kasus tersebut telah melakukan kelalaian dalam pembuatan akta yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak dalam akta, yaitu PPAT telah menandatangani akta jual beli sebelum memastikan jual beli telah dibayar lunas, Pelanggaran terhadap kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam UU tentang Pajak daerah dan BPHTB, Penanggalan dan penomoran akta yang tidak sesuai dengan tanggal penandatanganan akta (*tanggal mundur/back dated*), PPAT tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap sertifikat sebelum pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli. sehingga PPAT timbul tanggung jawab PPAT yaitu :
 - a. Tanggung jawab administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, dan sanksi Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - b. Tanggung jawab perdata, yaitu PPAT dapat dituntut ganti kerugian karena perbuatan PPAT yang membubuhkan tanggal tidak sesuai dengan tanggal penandatanganan akta dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah sebelum jual beli lunas merupakan perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi para pihak.
 - c. Tanggung jawab Pidana, yaitu PPAT telah memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta jual beli tersebut sehingga dapat dikategorikan sebagai pemalsuan surat pasal 263 Kitab Undang-undang hukum pidana dan dapat dihukum dengan hukuman penjara paling lama enam tahun dan Pasal 264 ayat (1) pemalsuan terhadap akta otentik dapat dijatuhi hukuman penjara selama maksimal delapan tahun.
2. Akta jual beli nomor 146/2016 dan akta jual beli nomor 148/2016 dinyatakan batal demi hukum oleh majelis hakim yang mengakibatkan akta jual beli tersebut menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Dengan dinyatakan batal demi hukumnya akta jual beli tersebut maka seluruh perbuatan yang didasari dengan Akta Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan dipulihkan statusnya kesemula sebelum adanya jual beli tanah. PPAT yang menjadi turut tergugat harus tunduk pada putusan majelis hakim dengan mencatatkan dalam akta bahwa akta tersebut telah dinyatakan batal demi hukum dan melampirkan putusan pengadilan didalam akta jual beli agar akta tersebut tidak disalahgunakan dikemudian hari. Segala kerugian yang timbul karena batal demi hukumnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dapat dimintakan ganti kerugian kepada PPAT yang bersangkutan.

3.2. Saran

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah hendaknya memastikan para pihak telah mengetahui dan memahami segala hal yang perlu diketahui oleh para pihak

- mengenai objek jual beli dan menjelaskan mengenai syarat-syarat dan proses yang diperlukan untuk pengurusan peralihan hak atas tanah dengan benar.
2. Hendaknya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional membuat peraturan yang jelas terkait dengan persyaratan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah dan sebaiknya antar kantor badan pertanahan nasional yang satu dan yang lain menerapkan persyaratan yang sama terkait dengan pelampiran kwitansi bukti pembayaran transaksi jual beli hak atas tanah, sehingga setiap perbuatan peralihan hak atas tanah akibat jual beli wajib melampirkan semua kwitansi pelunasan jual beli.
 3. Perlu dibuat sebuah peraturan yang lebih komprehensif yang mengatur mengenai pelaksanaan tugas PPAT. karena saat ini peraturan mengenai Jabatan PPAT masih berbentuk Peraturan Pemerintah ada baiknya jika peraturan jabatan PPAT ini dibuat dalam bentuk Undang-Undang seperti Undang-Undang Jabatan Notaris, agar dapat tercipta suatu ketertiban dan kepastian hukum dalam pelaksanaan jabatan PPAT.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita. 2008.
- _____. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Diterjemahkan oleh Moeljatno, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.
- _____. *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. UU No. 28 tahun 2009. LN Nomor 130. Tahun 2009.
- _____. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah*. UU No. 20 Tahun 2000. LN No. 130. Tahun 2000.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN Nomor 59
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya*. PP No. 34 Tahun 2016. LN Nomor 168, Tahun 2016.
- Kementrian Perumahan Rakyat. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*. Nomor 09/KPTS/M/1995.
- Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PMNA/KBPN No. 2 Tahun 2018.

_____. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*. PMNA/KBPN Nomor 11 tahun 2016. BN Nomor 569, tahun 2016.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah*. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PERKABPN No 1 Tahun 2006.

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

Buku

Sarkawi. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012.

Hutagalung, Arie S. et.al. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Jakarta : Universitas Indonesia. 2002.

Siahaan, MARIHOT PAHALA. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Serta Peraturan Daerah Tentang BPHTB*. Jakarta: Sagung Seto. 2011.

Tesis/Disertasi

Saphira, Jeihan. “Pembatalan akta jual beli PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri (tinjauan yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 449/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL)”. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia. Depok. 2016.

Artikel Jurnal

Setyowati, Retno Kus. “Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas.” *Binamulia Hukum*. Volume 9 Nomor 1 Juli 2020: 57-66.

Harsono, Boedi. “Tugas dan Kedudukan PPAT.” *Hukum dan Pembangunan*. Juni 2017. Hlm 477-483.

Insani, Muhammad Biondi, Arsin Lukman, dan Suparjo. “Akta Jual Beli Yang Pembayarananya Ternyata Tidak Lunas Serta Acara Pelepasan Hak Sebagai Cara Memperoleh Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Nomor Perkara 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim)”. *Jurnal Notary*. Volume 2. Nomor 1. 2020. Hlm 84-103.

Haridhy, Fajriatul Tivani, Ilyas Ismail dan Darmawan. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli.” *jurnal kajian hukum dan keadilan*. Agustus. 2019. Hlm 319-329.

Fajri, Jurnal Melati Nur dan Widodo Suryandono. “Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pid.B/2018/PN.DPK)”, *Indonesian Notary*, 2.1, 2020, Hlm. 646-664.

Isnandya, Eva Riska. “Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog).” *Indonesian Notary Volume 2 Nomor 3*. 2020. Hlm 209-231.

Sasauw, Christin. "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan." *Lex Privatum Volume 3 Nomor 2*. 2015. Hlm 98-109.

Internet

Pasaribu, Ivor Ignasio. *Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e8c25272847f/aturan-penandatanganan-akta-jual-beli-ajb-rumah>, diunduh 16 July 2012.