

3-30-2020

## **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)**

Melati Nur Fajri  
mnfajri55@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**

Fajri, Melati Nur (2020) "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*. Vol. 2, Article 30.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/30>

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.

---

## **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)**

### **Cover Page Footnote**

1 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.18 2 Ibid 3 Ibid, hlm.24 4 Ibid, hlm.71 5 R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek)*, (Jakarta : PT Balai Pustaka Persero, 2013), Ps. 1865. 6 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986). hlm. 181 7 Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 24 No. 3 (Juli 2017), hlm. 470. 8 Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 13. 9 Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi, *Filsafat Ilmu, Metode Penelitian dan Karya Tulis Ilmiah Hukum*, (Bandung : Monograf, 2007), hlm. 6-7 10 Sri Mamudji, et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4

**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)**

**Melati Nur Fajri, Widodo Suryandono**

**Abstrak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk membuat akta mengenai tanah. Terkait pelaksanaan jabatan sebagai PPAT tersebut, seringkali PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah berdasarkan keterangan palsu yang diberikan oleh para penghadap. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada kasus dalam Putusan Nomor 226/Pid.B/2018/PN.DPK. PPAT pada saat pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut diketahui membuat surat pernyataan yang berisi kebenaran keterangan yang diberikan para pihak dan ditandatangani oleh para pihak. Pembuatan surat pernyataan tersebut dikarenakan penghadap tidak membawa identitas asli. Tesis ini membahas mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah serta implikasi hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan keterangan palsu dan terhadap PPAT yang membuat akta tersebut. Tesis ini dibuat dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Hasil analisa adalah bahwa pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dilakukan dengan cara memeriksa kebenaran data formil sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 1 Tahun 2006. Implikasi hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan keterangan palsu adalah batal demi hukum, pihak yang berkepentingan harus meminta pembatalan akta ke pengadilan, dan terhadap PPAT yang membuat akta tersebut dapat dikenakan sanksi administratif, sanksi perdata, dan atau saksi pidana.

**Kata Kunci : Prinsip kehati-hatian, Keterangan Palsu, Akta Jual Beli Tanah, PPAT**

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Tanah dan manusia adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Tanah memegang peran penting dalam kehidupan manusia karena menyangkut banyak aspek kehidupan. Manusia dalam kehidupannya membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal, tempat beraktivitas, hingga sebagai objek investasi. Kebutuhan manusia akan tanah seringkali menimbulkan masalah, salah satunya adalah pemalsuan sertipikat tanah. Guna meminimalisir

hal tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus selalu berhati-hati dalam membuat akta tanah.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan tanah sebagai berikut :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Budi Harsono memberi batasan pengertian mengenai tanah berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan disingkat UUPA) sebagai berikut<sup>1</sup> :

Dalam Hukum Tanah, kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa atas dasar hak dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak atas tanah yang diberikan tersebut tidak akan bermakna bila penggunaannya hanya sebatas pada permukaan bumi saja. Pasal 4 ayat 2 UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi saja, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya<sup>2</sup>.

UUPA mengatur hierarki hak-hak penguasaan tanah sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia
- b. Hak Menguasai dari Negara
- c. Hak Ulayat
- d. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual, terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, dan hak memungut hasil hutan.

Hak penguasaan atas tanah walaupun bermacam-macam, seluruhnya berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki<sup>3</sup>. Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan hak atas tanah, pemberian hak baru, dan pemindahan hak.

Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan melalui hibah, pewarisan, tukar menukar dan jual beli. Sebelum memutuskan untuk membeli tanah, umumnya calon pembeli ingin memperoleh kepastian lebih dahulu mengenai luas tanah, letak tanah, tanah dan bangunan di atasnya, serta kepastian status tanah, dan siapa pemegang hak atas tanah tersebut.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.18

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.24

Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari<sup>4</sup>.

Kepastian hak atas tanah diperoleh dengan melakukan pendaftaran tanah. Setelah tanah didaftarkan, kemudian akan diterbitkan sertipikat sebagai alas hak pemilik tanah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam Pasal 1865 mengatur bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut<sup>5</sup>. Sebelum jual beli tanah dilakukan, penting bagi calon penjual untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah kepada calon pembeli, baik membuktikan sertipikat maupun akta-akta lain yang terkait dengan tanah tersebut.

Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah, seperti Akta Jual Beli Tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sah apabila dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan mengesahkan jual beli tanah. Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan alat bukti adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Pihak-pihak dalam Akta Jual Beli Tanah ini terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian ini membebaskan dua kewajiban antara para pihak, yaitu<sup>6</sup>:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Sama halnya seperti membuat akta notariil, Noatris selaku PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Tanah mengikuti keinginan atau permintaan para penghadap. PPAT tidak memiliki kewajiban untuk memeriksa kebenaran materiil dari dokumen-dokumen yang diperlihatkan oleh penghadap. Hal ini seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum

Guna melindungi PPAT dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian pada saat menerima pekerjaan dari klien. Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari<sup>7</sup>.

Kasus ini berawal dari keinginan Muhammad Emir Firmansyah untuk menjual tanah milik mendiang kakeknya yang telah menjadi hak milik dari Sendi Bingei Purba Siboro. Terdakwa kemudian mendatangi Kantor Pertanahan Kota Depok untuk melakukan pengecekan dan bertemu dengan Ilyas Tedjo dan Jaja. Ilyas Tedjo dan Jaja menjelaskan bahwa tanah tersebut sudah dipindahtangankan kepada Sendi Bingei Purba Siboro oleh Anton Simon berdasarkan kuasa dari Baharudin Datuk Bagindo. Ilyas Tedjo menyarankan kepada Terdakwa apabila meragukan Surat Kuasa Jual dari Baharudin Datuk Bagindo kepada Anton Simon dikarenakan masih terdapat girik yang lama maka sebaiknya Terdakwa melaporkan secara pidana ke pihak Kepolisian Medan dan juga supaya Terdakwa mengajukan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik atas nama Sendi Bingei Purba Siboro.

Sekitar tahun 2001, Terdakwa menguasai fisik tanahnya dan selanjutnya pada tanggal 31 Januari 2001 Terdakwa melaporkan kepada pihak ke Polda Sumut atas dugaan pemalsuan peralihan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 32/ Cilangkap yang diperoleh dari Akta Jual Beli No. 149/ AJB/1984 tanggal 1 Maret 1984 dari Anton Simon selaku Kuasa Baharudi

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm.71

<sup>5</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek)*, (Jakarta : PT Balai Pustaka Persero, 2013), Ps. 1865.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986). hlm. 181

<sup>7</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Vol. 24 No. 3* (Juli 2017), hlm. 470.

Datuk Bagindo dengan Laporan Polisi No. Pol. LP/31/1/2001/ Ditserse tanggal 31 Januari 2001 yang kemudian telah dihentikan penyidikannya dengan Surat Ketetapan No. Pol : Sp. Tap/ 190/A/ VII/ 2002/ Ditserse tanggal 12 Juli 2002.

Selain melaporkan secara pidana Terdakwa juga menempuh upaya hukum hukum perdata dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong namun ternyata pihak pengadilan menolak gugatan tersebut melalui Putusan No. 85/ Pdt.G/ 2001/ PN Cbn jo Putusan Nomor : 355/ Pdt/ 2002/ PT Bdg jo Putusan Mahkamah Agung No. 1417 K/ PDT/ 2004.

Karena tidak berhasil menempuh jalur hukum kemudian pada tahun 2002 Terdakwa berniat untuk menjual tanah tersebut karena merasa berhak sebagai cucu / ahli waris yang sah dari Baharudin Datuk Bagindo dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 32/ Cilangkap atas nama Sendi Bingei Purba Siboro yang dipalsukan

Terdakwa kemudian meminta Imam Sudibyو untuk mencari orang yang akan berperan sebagai Sendi Bingei Purba Siboro dan Aleks Tjahjadi. Setelah Imam Sudibyو mendapatkan Mukni untuk berperan sebagai Aleks Tjahjadi dan Dayat yang akan berperan sebagai Sendi Bingei Purba Siboro, maka Terdakwa memberikan dokumen-dokumen pendukung untuk membuat akta kuasa untuk menjual tanah. Imam Sudibyو, Sumargo, Dayat sebagai Sendi Bingei Purba Siboro, dan Mukni sebagai Aleks Tjahjadi kemudian mendatangi Kantor Notaris/PPAT H.M. Afdah Gazali, untuk membuat Surat Kuasa Menjual Nomor 69 tanggal 24 Juli 2002 yang isinya yaitu Sendi Bingei Purba Siboro memberikan kuasa menjual atas sebidang tanah SHM Nomor 32/Cilangkap kepada Aleks Tjahjadi.

Setelah Terdakwa menemukan calon pembeli, Mukni yang berperan sebagai Aleks Tjahjadi selaku penerima kuasa untuk menjual tanah dan Hendri Prastowo selaku pembeli, bersama-sama mendatangi Kantor Notaris/PPAT Liza Riani untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. Liza Riani kemudian meminta terdakwa, Hendri Prastowo, dan Aleks Tjahjadi yang diperankan oleh Mukni untuk membuat Surat Pernyataan yang menjamin kebenaran keterangan yang diberikan para penghadap, dikarenakan identitas yang diserahkan adalah fotokopi/tidak asli. Surat tersebut dibuat dihadapan notaris Liza Riani, diakui kebenarannya oleh terdakwa, Aleks Tjahjadi dan Hendri Prastowo yang langsung menandatangani surat pernyataan tersebut yang berisi :

- a. Bahwa benar Aleks Tjahjadi telah menerima kuasa dari Sendi Bingei Purba Siboro untuk menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor 32/Cilangkap seluas 49.010 M2 sebagaimana Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H.M. Afdah Gazali;
- b. Bahwa Aleks Tjahjadi menjamin kebenaran identitas yang diberikan yaitu KTP, Kartu Keluarga, dan Surat Pernyataan Belum Menikah dari Sendi Bingei Purba Siboro dan surat-surat pendukung lainnya;
- c. Bahwa benar tanah yang akan dijual tersebut belum pernah diperjualbelikan sebelumnya baik sebagian ataupun seluruhnya secara sah dihadapan pejabat yang berwenang ataupun dibawah tangan dan tidak dalam jaminan hutang kepada siapapun juga serta tidak dalam keadaan sengketa.

Setelah Liza Riani yakin dan percaya akan identitas penghadap yang telah menandatangani surat pernyataan, kemudian dibuatlah Akta Jual Beli atas tanah tersebut. Selanjutnya oleh karena ditemukan permasalahan terkait peralihan tanah kepada Hendri Prastowo, Liza Riani diperiksa sebagai saksi di persidangan.

Berdasarkan studi kasus pada Putusan Nomor 226/PID.B/2018/PN.DPK tersebut, Majelis hakim berpendapat bahwa terdakwa mampu bertanggungjawab atas segala perbuatannya. Perbuatan terdakwa tersebut meliputi menyerahkan fotokopi dan asli sertifikat palsu atas tanah SHM 32/Cilangkap, menyerahkan fotokopi KTP palsu kepada Mukno selaku figur Aleks Tjahjadi dan Dayat selaku figur Sendi Bingei Purba Siboro untuk digunakan dalam pembuatan Akta Kuasa Jual dan Akta Jual Beli Tanah.

Akta Jual Beli Tanah yang mana digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut mengakibatkan Sendi Bingei Purba Siboro sebagai pemilik tanah yang asli menderita kerugian karena kehilangan tanah miliknya dan Hendri Prastowo selaku Pembeli pun

mengalami kerugian karena membeli tanah sengketa. Atas pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut terdakwa dinyatakan terbukti bersalah karena melanggar Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) KUHP dan dihukum pidana 3 (tiga) tahun.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, penulis tertarik mengangkat permasalahan mengenai prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, dengan mengadakan suatu penelitian dengan judul “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 Nomor 226/PID.B/2018/PN DPK)”.

## 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan, dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah?
2. Bagaimana implikasi hukum Akta Jual Beli Tanah yang mengandung keterangan palsu dari penghadap yang telah menandatangani surat pernyataan yang menjamin kebenaran keterangan yang diberikan kepada PPAT dan terhadap PPAT yang membuat akta tersebut?

## 3. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka<sup>8</sup>. Penggunaan bentuk penelitian yuridis normatif ini dilakukan karena penelitian ini mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif<sup>9</sup> untuk kemudian menjadi dasar analisis permasalahan yang terdapat dalam Putusan Nomor 226/Pid.B/2018/PN.DPK.

Tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala<sup>10</sup>. Gambaran dari pokok permasalahan kemudian akan dianalisis untuk mendapat pemecahan masalah dari permasalahan yang terdapat dalam kasus. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder atau data kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*library research*), yaitu suatu metode mengumpulkan data sekunder (bahan pustaka)<sup>11</sup>. Bahan-bahan yang digunakan untuk penelitian diperoleh dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku-buku Hukum, Internet, Jurnal dan referensi lain yang berhubungan dengan penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta autentik.

Analisis data dalam penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata<sup>12</sup>. Data dan informasi yang diperoleh sebagai hasil dari studi pustaka maupun

---

<sup>8</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 13.

<sup>9</sup> Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi, *Filsafat Ilmu, Metode Penelitian dan Karya Tulis Ilmiah Hukum*, (Bandung : Monograf, 2007), hlm. 6-7

<sup>10</sup> Sri Mamudji, et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4

<sup>11</sup> Soekanto, *Penelitian*, hlm. 15

<sup>12</sup> Mamudji, *Ibid*, hlm. 67

wawancara kemudian akan diolah untuk memperoleh jawaban dari permasalahan yang diteliti yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

#### **4. Sistematika Penelitian**

Penelitian ini akan disusun dalam 3 (tiga) bagian yang masing-masing bagian disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bagian pertama, merupakan Pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bagian kedua, merupakan Pembahasan yang berisi pembahasan dari rumusan masalah yang telah disebutkan pada bagian sebelumnya, yaitu mengenai pembahasan Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Oleh PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan pembahasan Implikasi Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Mengandung Keterangan Palsu dari Penghadap yang Telah Menandatangani Surat pernyataan yang Menjamin Kebenaran Keterangan yang Diberikan Kepada PPAT dan Terhadap PPAT yang Membuat Akta tersebut.

Bagian ketiga merupakan Penutup yang menjadi akhir dari seluruh pembahasan dari penelitian ini. Penutup tersebut terdiri dari simpulan pembahasan penelitian dan saran atas pembahasan permasalahan tersebut.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Oleh PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah**

Pertimbangan hakim pada putusan di atas memang tidak berfokus pada rumusan masalah yang penulis teliti. Akan tetapi, dalam studi kasus putusan tersebut penulis menemukan fakta bahwa PPAT Liza Riani dalam proses pemeriksaan saksi memberikan kesaksian bahwa sehubungan untuk menguatkan keyakinannya dalam membuat akta sudah ia terapkan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) di kantor agar supaya aman dalam segala hal. Berdasarkan hal tersebut penulis berkeinginan untuk meneliti mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

PPAT berdasarkan ketentuan pasal Pasal 4 ayat (1) 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 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT memiliki peran penting dalam kegiatan pendaftaran tanah sehubungan dengan perannya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut meliputi<sup>13</sup> :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan Tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, PPAT memiliki tugas untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu atas sebidang tanah. Pasal 2 PJPPAT menjabarkan tugas pokok PPAT sebagai berikut:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli
  - b. Tukar menukar

---

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*, LN 104, TLN 2043, Ps. 19 ayat (2)

- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Tugas PPAT berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah<sup>14</sup>:

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- c. PPAT wajib menjelaskan kepada penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa :
  - 1) Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
  - 2) Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
  - 3) Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*; dan
  - 4) Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dan 2 tidak benar.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Sehubungan dengan tugas PPAT dalam pembuatan tanda bukti perbuatan hukum atas tanah, yang mana salah satunya adalah Akta Jual Beli Tanah, PPAT dituntut harus teliti. Hal tersebut dikarenakan jual beli tanah merupakan perbuatan dimana penjual menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Perpindahan hak tanah dari penjual kepada pembeli tersebut bersifat tunai, terang, dan riil<sup>15</sup>.

Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT ini harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya. Pada tahap ini para pihak menyerahkan dokumen pendukung jual beli. Pembuatan akta ini harus disaksikan oleh paling sedikit dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi, yang memberi kesaksian mengenai kehadiran para pihak dan dokumen yang ditunjukkan para pihak, dan kebenaran bahwa peristiwa hukum telah terjadi. Setelah pembuatan Akta Jual Beli selesai, PPAT wajib membacakan akta tersebut kepada para penghadap dan menjelaskan isi akta serta menjelaskan prosedur pemindahan hak<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> Santoso, *Pendaftaran dan*, hlm.347-348

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 333.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.376.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus selalu melaksanakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian ini diartikan sebagai sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari<sup>17</sup>. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati<sup>18</sup>.

Prinsip kehati-hatian atas suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia<sup>19</sup>.

Penerapan prinsip kehati-hatian Notaris/PPAT dalam mengenal para penghadap diawali dengan meminta warkah aslinya, kemudian disesuaikan dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan, akibat hukum dan solusinya. Kemudian melakukan pengecekan dan pencocokan dokumen-dokumen yang diperlihatkan penghadap dan melakukan pembuatan akta sesuai dengan prosedur-prosedur yang berlaku<sup>20</sup>. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila penghadap memberikan keterangan palsu.

Keterangan palsu yang diberikan penghadap tersebut dapat berupa pernyataan yang diberikan secara lisan oleh penghadap atau dengan menunjukkan dokumen-dokumen yang tidak sah/palsu pada saat pembuatan akta dilakukan. Selain mengenai hal-hal yang ternyata dalam dokumen, suatu dokumen dapat pula dikatakan palsu apabila tanda tangan yang tertera didalamnya tidak benar, misalnya tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan tiruan atau tanda tangan seseorang yang tidak ada<sup>21</sup>.

Adapun prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang menjadi kewenangan PPAT, diatur dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 berikut:

- a. Pasal 53 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006
  - (1) Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.
  - (2) 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.
  - (3) Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :
    - a. identitas dan kapasitas penghadap;
    - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
    - c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
    - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;

<sup>17</sup> Adam Smith, *The Theory Of Moral Sentiments*, (Oxford : Oxford University Press, 1976), hlm. 153.

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 19.

<sup>19</sup> Sri Wartini “Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat”. *Jurnal Hukum Vol. 14 No. 2*, (2007), hlm. 296 – 313.

<sup>20</sup> Fikri Ariesta Rahman, “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap”, (Disertasi Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018), hlm. 71.

<sup>21</sup> Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2000), hlm. 100.

- e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (4) Yang dapat menjadi saksi adalah orang yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Pasal 54 ayat (1) :  
Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- c. Pasal 54 ayat (3) :  
PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

PPAT hanya berwenang atas kebenaran formil dari data formil yang ditunjukkan oleh para penghadap pada saat pembuatan akta. Permintaan pembuatan akta jika tidak didasari dengan data formil, maka PPAT berwenang menolak permintaan pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan yuridis tanah apabila objek belum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan, dan telah terlaksananya perbuatan hukum oleh para pihak<sup>22</sup>.

Lebih lanjut, dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Keharusan PPAT untuk memeriksa keabsahan mengenai data formil tersebut selain untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum, juga untuk memberikan perlindungan hukum pada PPAT itu sendiri. Setelah PPAT memeriksa kebenaran data formil dan pada kemudian hari muncul permasalahan mengenai kebenaran data tersebut, maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk itu.

Berdasarkan uraian pada kasus posisi di atas, diketahui bahwa Liza Riani dalam jabatannya sebagai PPAT membuat surat pernyataan yang menjamin kebenaran keterangan penghadap dikarenakan Mukni yang berperan sebagai Aleks Tjahjadi (Penjual) tidak dapat menunjukkan KTP asli. Pembuatan surat pernyataan yang ditandatangani oleh penghadap tersebut tidak dapat dianggap sebagai penerapan prinsip kehati-hatian karena pembuatan akta yang hanya didasarkan pada fotokopi KTP dan surat pernyataan untuk meyakinkan PPAT atas kebenaran keterangan penghadap tidak dapat dibenarkan.

Dalam hal terdapat keterangan palsu mengenai identitas penghadap dan sertipikat tanah dalam Akta Jual Beli Tanah sebagaimana yang terdapat dalam kasus ini, maka PPAT, tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban sepanjang PPAT telah melakukan pengecekan dan pemeriksaan sesuai prosedur sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 53 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 dan Pasal 54 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006. Hal tersebut dikarenakan PPAT hanya bertanggungjawab atas kebenaran formil dari data formil yang ditunjukkan penghadap kepadanya saat pembuatan Akta Jual Beli dilakukan.

<sup>22</sup> Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006*, Ps. 53 ayat (3).

Berdasarkan uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dilakukan dengan cara melakukan pengecekan dan pemeriksaan dengan seksama terhadap data formil yang diperlukan untuk keperluan pembuatan Akta Jual Beli Tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 53 dan 54 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2006. Apabila setelah pengecekan muncul permasalahan mengenai kebenaran materiil dari dokumen-dokumen yang ditunjukkan para penghadap dalam akta, PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban sepanjang pengecekan kebenaran data formil telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Implikasi Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Mengandung Keterangan Palsu dari Penghadap yang Menandatangani Surat Pernyataan yang Menjamin Kebenaran Keterangan yang diberikan kepada PPAT dan Terhadap PPAT yang Membuat Akta tersebut**

Putusan Nomor 226/PID.B/2018/PN.DPK ini memang tidak berfokus pada rumusan masalah yang penulis teliti. Akan tetapi, dalam pertimbangan-pertimbangan majelis hakim yang mendasari putusan tersebut, penulis menemukan bahwa Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT Liza Riani tersebut mengandung keterangan palsu dari figur palsu dan dokumen-dokumen palsu.

Hal ini menjadi dasar bagi penulis untuk mengkaji mengenai implikasi hukum Akta Jual Beli Tanah yang mengandung keterangan palsu dari penghadap yang menandatangani surat pernyataan yang menjamin kebenaran keterangan yang diberikan kepada PPAT.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila untuk memenuhi 4 (empat) syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu<sup>23</sup> :

### 1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya

Sepakat dari mereka yang mengikat diri berarti para pihak dalam perjanjian tersebut harus sepakat, seia-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan tersebut<sup>24</sup>. Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa tidak dianggap sah suatu kesepakatan jika kesepakatan tersebut diberikan karena :

#### a. Salah pengertian atau khilaf (*dwaling*)

Kesepakatan yang diberikan karena salah pengertian atau kekhilafan, paksaan dan penipuan memperlihatkan adanya kecacatan dalam kesepakatan itu (*wilsgebrek*). Persetujuan yang diberikan dengan cara demikian mengakibatkan perjanjian batal demi hukum apabila menyangkut pokok persetujuan. *Dwaling*, atau kekhilafan atau salah pengertian yang menyebabkan lenyapnya persetujuan harus mengenai<sup>25</sup>:

- 1) Pokok atau maksud obyek persetujuan
- 2) Kedudukan hukum subjek yang membuat persetujuan
- 3) Hak subjek hukum yang bersangkutan
- 4) Paksaan (*dwang*).

#### b. Paksaan

Paksaan yang dimaksud adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psysicis*), jadi bukan paksaan badan (*fisik*). Paksaan terjadi apabila pihak yang dipaksakan itu tidak punya pilihan lain selain menyetujui persetujuan itu dan paksaan itu mungkin saja dilakukan oleh pihak ketiga<sup>26</sup>.

<sup>23</sup> Harahap, *Segi-Segi*, hlm. 6.

<sup>24</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2001), hlm. 17.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>26</sup> Subekti, hlm. 135

c. Penipuan

Satu macam pembohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan, melainkan harus ada suatu rangkaian pembohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lain merupakan suatu tipu muslihat.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Orang-orang yang cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang telah dewasa (berusia 21 tahun atau telah menikah) dan waras akal pikirannya. Selain cakap, pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian juga harus berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

3. Suatu hal tertentu

Ketentuan Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa objek yang diperjanjikan harus dapat ditentukan, paling tidak jenisnya. Hal atau prestasi yang disepakati oleh para pihak harus dicantumkan dalam perjanjian agar memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bernilai dan mempunyai kekuatan mengikat.

4. Sebab yang halal

Sebab atau causa yang halal merupakan sesuatu hal yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian. Sebab timbulnya perjanjian ini dikatakan halal apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Syarat pertama dan kedua yakni kesepakatan dan kecakapan para pihak merupakan syarat objektif perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan apabila ada permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk membatalkan akta tersebut. Syarat kedua dan ketiga yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif perjanjian. Apabila syarat objektif tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Agar perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut dapat dibuktikan, maka perjanjian tersebut dituangkan ke dalam suatu akta autentik. Akta autentik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum atau yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta tersebut dibuat

Akta autentik merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Kata-kata sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya untuk pembuktian dikemudian hari apabila terjadi sengketa<sup>27</sup>.

Pembuatan akta autentik harus memerhatikan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai pembuatan akta. Hal ini dikarenakan autentitas akta dapat menjadi hilang dan akta tidak berkekuatan sebagai akta autentik apabila salah satu syarat autentitas akta tidak dipenuhi. Unsur autentitas akta autentik tersebut meliputi<sup>28</sup>:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*teoverstaan*) seorang Pejabat Umum yaitu Notaris/PPAT, juru sita atau yang lain sebagaimana ditentukan undang-undang.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Akta tersebut terdiri dari awal akta, badan atau isi akta, dan kepala akta. Unsur subjektif perjanjian dapat dilihat dalam badan atau isi akta yang memuat komparasi para pihak. Adapun unsur objektif perjanjian terdapat dalam premis dan pasal-pasal yang juga terdapat dalam badan atau isi akta.
3. Pejabat Umum pembuat akta tersebut harus memiliki kewenangan untuk membuat akta sebagaimana yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Jual beli dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan

<sup>27</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara*, hlm. 151.

<sup>28</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT.Refika Aditama, 2011, hlm. 5

pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Subekti mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan<sup>29</sup>.

Menurut Hukum Adat, jual beli adalah perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli, sehingga dapat dikatakan bahwa jual beli dalam Hukum Adat bersifat tunai (kontan) dan nyata (konkrit)<sup>30</sup>. Hukum adat tentang tanah mengenal 3 (tiga) macam adol (jual), yaitu<sup>31</sup>:

- a. Adol Plas (Jual Lepas)  
Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- b. Adol Gadai (Jual Gadai)  
Pada penjualan ini, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
- c. Adol Tahunan (Jual Tahunan)  
Pada adol tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut<sup>32</sup>.

Boedi Harsono memberikan pengertian mengenai jual beli tanah sebagai suatu perbuatan di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil<sup>33</sup>.

Jual beli tanah selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, harus pula memenuhi memenuhi dua syarat sahnya jual beli tanah sebagai berikut<sup>34</sup> :

1. Syarat Materiil
  - a. Bagi penjual :
    - 1) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
    - 2) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
    - 3) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;

<sup>29</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1998), hlm. 79.

<sup>30</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1973), hlm. 30.

<sup>31</sup> Santoso, *Pendaftaran dan*, hlm. 339-340.

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013) hlm.72.

<sup>33</sup> Harsono, *Hukum Agraria*, hlm. 333.

<sup>34</sup> Santoso, *Pendaftaran dan*, hlm.367-371

- 4) Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
  - 5) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
  - 6) Kalau hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.
- b. Bagi pembeli :
- 1) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
  - 2) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  - 3) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  - 4) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

## 2. Syarat Formal

Jual beli harus dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Terkait permasalahan pada kasus posisi di atas, diketahui bahwa terdapat keterangan palsu dari figur palsu dan dokumen-dokumen palsu yang diberikan kepada PPAT pada saat pembuatan akta jual beli tanah. Memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik mengandung kata palsu yang berarti tidak tulus, tidak sah, tiruan, curang dan tidak jujur<sup>35</sup>. Adapun perbuatan untuk meniru atau membuat sesuatu secara tidak sah sehingga tampak seperti yang asli dikenal dengan istilah pemalsuan.

Pemalsuan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu<sup>36</sup> :

- a. Pemalsuan secara materiil yaitu merubah suatu benda, tanda, merek, mata uang atau tulisan yang semula asli, dirubah sedemikian rupa sehingga mempunyai sifat yang lain. Dengan kata lain, surat atau tulisan tersebut di dalam wujudnya sama sekali palsu sejak dari awalnya.
- b. Pemalsuan secara intelektual yaitu pemalsuan yang dilakukan dengan cara merubah keterangan atau pernyataan yang terdapat dalam suatu surat atau tulisan sehingga tidak sesuai dengan fakta sebenarnya. Dengan kata lain, pada pemalsuan secara intelektual, bentuk surat atau tulisan ini sejak awal adalah asli, namun isinya atau yang diterangkan atau yang dinyatakan di dalam surat atau tulisan tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Pemalsuan intelektual ini hanya dapat terjadi pada tulisan atau surat-surat.

Dalam perbuatan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, keterangan palsu tersebut dapat dinyatakan secara langsung oleh para penghadap baik secara lisan maupun dengan menunjukkan surat-surat atau dokumen-dokumen yang tidak sah/palsu pada

<sup>35</sup> <https://www.kbbi.web.id/palsu> , diakses pada Kamis, 19 September 2019 pukul 13.39 WIB

<sup>36</sup>R. Tresna, *Asas-Asas Hukum Pidana*, ( Jakarta: PT. Tiara Ltd 1959), hlm. 271-272

saat pembuatan akta dilakukan. Selain dilihat dari isi surat, dapat pula dikatakan palsu apabila tanda tangannya tidak benar. Hal ini bisa terjadi dalam hal<sup>37</sup>:

- 1) Membuat dengan meniru tanda tangan seseorang yang tidak ada, misalnya seseorang yang telah meninggal dunia atau yang sama sekali tidak pernah ada (fiktif);
- 2) Membuat dengan meniru tanda tangan orang lain baik dengan persetujuannya ataupun tidak;
- 3) Tanda tangan yang dimaksud disini termasuk tanda tangan dengan menggunakan cap atau stempel tanda tangan (Arrest HR, 12-12-1920) yang menyatakan bahwa disamakan dengan menandatangani suatu surat adalah membubuhkan stempel tanda tangannya);

Wirjono Prodjodikoro memberikan ilustrasi perihal pemalsuan surat sebagai berikut<sup>38</sup>:

- a) Seorang A membuat surat seolah-olah berasal dari seorang B dan menandatangani dengan meniru tanda tangan si B;
- b) Seorang A membuat surat dan menandatangani sendiri tetapi isinya tidak benar;
- c) Seorang A mengisi kertas kosong yang sudah ada tanda tangan si B dengan tulisan yang tidak benar.

Memasukkan keterangan palsu seperti dia atas ini merupakan penyimpangan dari syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian-perjanjian tersebut, baik dalam hal pemberian kuasa untuk menjual tanah maupun perjanjian jual beli tanah tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena :

1. Mengenai syarat kesepakatan

KUH Perdata mengatur bahwa kesepakatan dalam suatu perjanjian tidak dapat dianggap sah apabila mengandung unsur penipuan. Pada kasus ini, Dayat alias Lesmana Basuk sebagai figur Sendi Bingei Siboro selaku pemilik tanah membuat akta kuasa menjual. Pada akta tersebut, Dayat alias Lesmana Basuki tersebut memberikan kuasa kepada Mukni yang berperan sebagai Aleks Tjahjadi untuk menjual tanah SHM 32/Cilangkap. Dengan kata lain, kesepakatan yang dibuat oleh Dayat alias Lesmana Basuki yang berperan sebagai Sendi Bingei Siboro dengan Mukni yang berperan sebagai Aleks Tjahjadi dalam akta pemberian kuasa tersebut tidak dapat dianggap sah. Pada saat pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Mukni yang berperan sebagai Aleks Tjahjadi selaku penerima kuasa dari figur Sendi Bingei Siboro untuk menjual tanah hadir di hadapan PPAT sebagai pihak penjual tanah dan menandatangani perjanjian jual beli tanah tersebut bersama-sama dengan Hendri Prastowo selaku pembeli. Oleh karena dalam kesepakatan-kesepakatan di atas mengandung unsur penipuan, maka dapat dikatakan bahwa syarat kesepakatan tidak terpenuhi.

2. Mengenai syarat kecakapan

Selain cakap dalam artian pihak yang mengadakan perjanjian harus sudah dewasa atau belum dewasa tetapi sudah menikah, kecakapan dilihat juga dari kewenangan seseorang dalam mengadakan perjanjian tersebut. Dalam hal ini, Dayat alias Lesmana Basuki yang berperan sebagai Sendi Bingei Siboro sebagai pemberi kuasa untuk menjual tanah dan penjual tanah cakap secara umur untuk melakukan perjanjian. Akan tetapi, oleh karena dalam hal ini yang berkedudukan sebagai penjual bukanlah Sandi Bingei Siboro yang sebenar-benarnya pemilik tanah, maka Dayat atau Lesmana Basuki yang berperan sebagai figur Sendi tersebut tidak berwenang untuk memberi kuasa menjual maupun untuk menjual tanah tersebut

---

<sup>37</sup> Chazawi, *Kejahatan Mengenai*, hlm. 100.

<sup>38</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-Tindakan Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2011) hlm.188.

kepada Hendri Prastowo. Dengan kata lain syarat kecakapan dalam perjanjian ini tidak terpenuhi.

3. Mengenai syarat suatu hal tertentu  
Suatu hal tertentu atau objek dari perjanjian ini adalah menjual tanah SHM 32/Cilangkap seharga Rp 5.200.000.000 (lima milyar dua ratus juta rupiah) kepada Hendri Prastowo yang berkedudukan sebagai pembeli.
4. Mengenai syarat sebab yang halal  
Suatu sebab mengadakan perjanjian dianggap halal apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Oleh karena pada kasus ini terdapat unsur penipuan, baik yang berupa pemalsuan dokumen maupun memerankan peran sebagai orang lain, yang bertentangan dengan undang-undang berakibat merugikan pihak lain, maka dapat disimpulkan bahwa sebab yang halal sebagai syarat perjanjian tidak dapat dipenuhi.

Hal ini menjelaskan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif dari perjanjian yang dituangkan dalam akta-akta tersebut tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Hal ini berarti perjanjian tersebut adalah sah sebelum tidak ada pembatalan dari para pihak. Adapun tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Artinya perjanjian tersebut sudah batal ketika diadakan atau perjanjian tersebut memang ada tetapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada<sup>39</sup>.

Meskipun istilahnya adalah batal demi hukum, hal itu tidak berarti bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif itu batal dengan sendirinya. Hakim diwajibkan menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan itu, tentu setelah ada pihak tertentu yang mengajukan gugatan terhadap keabsahan perjanjian dimaksud. Hal itu sesuai dengan asas hukum yang berlaku dalam hukum acara perdata yaitu hakim bersifat menunggu<sup>40</sup>.

Peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Tanah tersebut selain tidak memenuhi syarat sah perjanjian juga tidak memenuhi syarat sahnya jual beli tanah. Hal ini dikarenakan yang berhak menjual tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat, sedangkan pihak penjual tanah dalam akta tersebut adalah figur palsu yang tidak berwenang untuk menjual tanah tersebut.

Oleh karena dalam gugatan dan putusan tersebut tidak membahas mengenai Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT Liza Riani, maka mengenai implikasi hukum akta tersebut penulis berpendapat bahwa akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang mengandung keterangan palsu yang dibuat oleh PPAT tersebut, pihak yang berkepentingan yaitu Sendi Bingei Purba Siboro dapat mengajukan pembatalan akta ke pengadilan dan menuntut ganti rugi kepada pihak-pihak terkait.

PPAT Liza Riani dalam gugatan dari putusan tersebut di atas berkedudukan sebagai saksi dan tidak dijatuhi sanksi apapun oleh majelis hakim. Menurut peneliti, PPAT Liza Riani tersebut dapat dijadikan pihak dalam gugatan dan dapat dikenakan sanksi karena tidak melaksanakan pemeriksaan dan pengecekan data formil sebagaimana diatur dalam Pasal 53 dan Pasal 54 Perkabtan Nomor 1 Tahun 2006 serta membuat Akta Jual Beli Tanah berdasarkan fotokopi KTP penghadap yang menandatangani surat pernyataan kebenaran keterangan, maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi berupa :

#### Gambar 1. Tabel Sanksi Kepada PPAT

---

<sup>39</sup> Ika Handayani, "Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Penyidikan", (Tesis Magister Universitas Brawijaya, Malang, 2010), hlm. 74.

<sup>40</sup> Fajar Santosa, "Penerapan Konsep Batal Demi Hukum Di Peradilan Pidana, Perdata, Dan Tata Usaha Negara", *Maksigama Jurnal Hukum*, No. 1 (November 2015), hlm. 66.

Sanksi Administratif	Sanksi Perdata	Sanksi Pidana
<p>1. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, apabila melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT oleh karena membantu melakukan dan membuat akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan (Pasal 28 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 ayat (2) huruf a jo Pasal (4).</p> <p>2. PPAT mendapat sanksi berupa :</p> <p>a. Teguran;</p> <p>b. Peringatan;</p> <p>c. <i>Schorsing</i> dari keanggotaan IPPAT;</p> <p>d. Pemecatan dari keanggotaan IPPAT; dan atau</p> <p>e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. (Pasal 6 Kode Etik PPAT).</p>	<p>PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata seperti:</p> <p>a. penggantian biaya;</p> <p>b. ganti rugi; dan</p> <p>c. pembayaran bunga.</p> <p>Apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.</p>	<p>Apabila PPAT terbukti bersalah dalam hal turut serta membantu pemufakatan jahat dalam pembuatan akta, maka PPAT tersebut dijatuhi hukuman seperti orang yang melakukan tindak pidana turut serta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 (1) KUHP.</p>

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa implikasi hukum bagi PPAT yang membuat Akta Jual Beli Tanah yang mengandung keterangan palsu dari penghadap yang menandatangani surat pernyataan yang menjamin kebenaran keterangan yang diberikan kepada PPAT adalah dapat dikenakan sanksi administratif, sanksi perdata, maupun sanksi pidana.

## C. PENUTUP

### 1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dilakukan dengan cara memeriksa atau mengecek data formil yang dibutuhkan untuk pembuatan Akta Jual Beli Tanah sesuai dengan tata cara yang diatur dalam Pasal 53 dan Pasal 54 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Implikasi hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat berdasarkan keterangan dan dokumen-dokumen palsu yang diberikan penghadap yang menandatangani surat pernyataan yang menyatakan kebenaran keterangan yang diberikan kepada PPAT adalah batal demi hukum. Akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Walaupun batal demi hukum, pihak yang berkepentingan harus mengajukan pembatalan akta ke Pengadilan agar akta tersebut dapat dibatalkan. Adapun implikasi hukum bagi PPAT yang membuat akta tersebut adalah dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 28 Perkabam Nomor 1 Tahun 2006 ayat (2) huruf a jo Pasal (4) dan Pasal 6 Kode Etik PPAT; sanksi perdata yaitu penggantian biaya, membayar ganti rugi dan bunga; serta sanksi pidana sebagaimana diatur Pasal 55 ayat 1 KUHP.

## 2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis sebagaimana diuraikan dalam bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran terkait masalah yang diteliti sebagai berikut :

1. PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian yang berpedoman kepada ketentuan Pasal 53 dan 54 Perkabam Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pengguna jasa PPAT dan dapat melindungi PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pembuat akta tanah.
2. Badan Pertanahan Nasional dan pihak-pihak terkait seharusnya memaksimalkan perlindungan kepada pemegang sertipikat tanah agar jual beli tanah dengan menggunakan sertipikat palsu tidak dapat terjadi, misalnya dengan membuat suatu sistem terintegrasi mengenai arsip dokumen pertanahan yang dapat diakses dengan mudah oleh PPAT secara online.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*, LN 104, TLN 2043,

Badan Pertanahan Nasional, *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*.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek)*. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta : PT Balai Pustaka Persero, 2013.

### B. Buku-buku

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT.Refika Aditama, 2011.

Chazawi, Adami. *Kejahatan Mengenai Pemalsuan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo 2000.

Handayani, Ika. “*Kedudukan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Penyidikan*”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang, 2010.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2008.

- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Mamudji, Sri. et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia*. Bandung : Refika Aditama, 2011.
- Rahman, Fikri Ariesta. “*Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*”. Disertasi Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta. 2018.
- Rasjidi, Lili dan Liza Sonia Rasjidi. *Filsafat Ilmu, Metode Penelitian dan Karya Tulis Ilmiah Hukum*. Bandung : Monograf, 2007.
- Santosa, Fajar. “Penerapan Konsep Batal Demi Hukum Di Peradilan Pidana, Perdata, Dan Tata Usaha Negara”. *Maksigama Jurnal Hukum*. No. 1 (November 2015). Hlm. 61-75.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Soekanto, Soejono dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010.
- Smith, Adam. *The Theory Of Moral Sentiments*. Oxford : Oxford University Press, 1976.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2013.
- Tresna, R. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: PT. Tiara Ltd, 1959.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu dan Hendry Dwicahyo Wanda. “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Vol. 24 No. 3* (Juli 2017). Hlm. 467-485.
- Wantjik Saleh, K. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1973.
- Wartini, Sri. “Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreeamnt, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat”. *Jurnal Hukum Vol. 14 No. 2*, (2007). Hlm. 296-311.

### C. Internet

<https://www.kbbi.web.id/palsu> , diakses pada Kamis, 19 September 2019 pukul 13.39 WIB