



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

TESIS



Disusun Oleh :
SRI YUNI LIAWATI
NPM. 21802022025

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2021**

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN

SRI YUNI LIAWATI 21802022025

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Ruko Soekarno Hatta Kav. III Jl. Kendalsari Barat Malang

Email: sriwati333@gmail.com

ABSTRAK

Tesis ini membahas dua rumusan masalah dalam penelitian ini. 1 *Pertama*, Mengapa Akta Jual Beli tanah dibatalkan oleh Pengadilan, *Kedua*, Apa akibat hukum Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Sumber Bahan Hukum: a. Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri serta mempunyai otoritas, b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan penelitian, jurnal-jurnal hukum termasuk penelitian terdahulu, c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia serta artikel-artikel dari internet. Analisis Bahan Hukum secara deskriptif kualitatif yakni dilakukan dengan mendeskripsikan atau menjelaskan peraturan perundang-undangan, konsep-konsep hukum dihubungkan dengan analisis terhadap kasus yang ada dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan Akta Jual Beli Tanah dibatalkan oleh pengadilan bisa disebabkan karena: Tidak terjadi adanya perdamaian, adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikannya hak atas tanah ke pihak lain, di Akta Jual Beli tidak dicantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta sehingga ada kesamaan dengan akta yang lain, Para Tergugat telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan umum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang meliputi: 1. Adanya kesepakatan kehendak, 2. Wenang/cakap hukum, 3. Objek / Perihal Tertentu, 4. Klausula yang diperbolehkan, dari permasalahan yang ada terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPATS dan PPAT yang Aktanya mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan pejabat yang berwenang yaitu PPATS dan PPAT juga terbukti telah menyalahgunakan kewenangannya karena kurang adanya ketelitian dan kurang kehati-hatian serta terkadang menggampangkan prosesnya. Dan Akibat hukum Akta Jual beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan berakibat Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sah batal demi hukum. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa: Teguran tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, atau Pemberhentian dengan tidak hormat.

Kata Kunci: Akta Jual Beli Tanah, dibatalkan.

JURIDICAL ANALYSIS TO THE DEED OF SALE AND PURCHASE LAND BEING NULLIFIED BY THE COURT

SRI YUNI LIAWATI 21802022025

Magister in Notarial

Universitas Islam Malang Post Graduate Program

ABSTRACT

This thesis discusses two problematic issues in this research. First. Why is the Deed of Sale and Purchase Land nullified by the Court. Second. What is the legal consequences of this Sale and Purchase Land after being nullified ?

This research is a normative legal research. The source of legal materials are a. Primary law that is the binding legal regulation that stands alone and has authority b. Secondary legal materials means legal materials that give an explanation on primary legal material comprising of literature law books or readings related to research, legal journals as well as previous researches, c. Tertiary Legal Materials, that are legal materials that explain the primary law and secondary legal materials comprising of legal dictionary, Indonesian Language Dictionary and articles concerning the law in the internet. Qualitatively descriptive, done by describing or explaining statutory regulations, legal concepts related to the analysis of existing cases and finally a conclusion is drawn.

From the outcome of the research it can be concluded that the Deed of Sale and Purchase Land was nullified by the court because of : An amicable settlement was not reached. The discovery of an information that the ownership of the land right has been transferred to another party. The Deed of Sale and Purchase does not include complete data according to the procedure for making a deed so that there are similarities with any other deeds. The Defendants has made a fraud sale and purchase against the general terms and conditions and there is a juridical defect that the articles of the Civil Code concerning the validity of an agreement are not completed such as: 1. There is an agreement of will. 2. legally competent 3. A certain object/subject 4. Allowable clause of the existing case towards the Deed of Sale and Purchase Land made by a Temporary Land Deed Official (PPATS) and Land Deed Official (PPAT) who have done a legal flaw until the deed has no legal force and the authorized officials, namely Temporary Land Deed Official and Land Deed Official are also proven to have abused their authority due to the lack of thoroughness and lack of caution and sometimes underestimating the process. The legal consequences of the nullification the Deed of Sale and Purchase Land by the Court has made the Sale and Purchase Deed invalid according to the law. Punishment given to the Land Deed Official who had violated the law could be in the form of a written warning, suspension, respectful dismissal, or Disrespectful dismissal.

Key Words: Deed of Sale and Purchase Land, nullified.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan jumlah penduduk sekarang ini semakin bertambah banyak dan kebutuhan akan tanah terus meningkat baik di perkotaan maupun dipedesaan, dengan adanya kebutuhan-kebutuhan akan tanah tersebut terkadang juga ada yang sampai menimbulkan perselisihan, sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Dengan pentingnya memiliki hak atas tanah tentunya juga membutuhkan pengesahan atas tanah tersebut agar dalam menguasai tanah tersebut mempunyai bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Sudah menjadi kebutuhan akan pentingnya suatu pengesahan dan perlindungan atas jaminan dalam bidang pertanahan memang perlu adanya kepastian hukum atas tanah tersebut. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dari Akta Jual Beli tanah harus di miliki oleh setiap orang atau Badan Hukum yang menguasai dan memiliki tanah tersebut, yang merupakan bukti yang mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak-pihak lainnya.

Pada umumnya kepemilikan tanah diperoleh dari kesepakatan antara penjual dan pembeli sepakat atas harga penjualan tanah tersebut, lalu datanglah Penjual dan Pembeli untuk menghadap ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk di buatkan Akta Jual Beli tanah. Biasanya para penghadap di minta untuk

menyerahkan data-data yang diperlukan untuk memproses Akta Jual Beli tanah dan Balik Nama. Langkah awal bukti tanah tersebut dari penjual di cek terlebih dahulu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di BPN (Badan Pertanahan Nasional) sesuai letak tanahnya. Kalau sudah ada hasil pengecekan tidak ada masalah dan pembayaran sudah dibayar lunas kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanah antara Penjual dan Pembeli, lalu segera Pajak Penjual dan Pajak Pembeli dibayarkan dan divalidasi baru Akta Jual Beli tanah dikasih nomor dan tanggal kemudian didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional). Sampai keluar bukti kepemilikan beralih ke pihak pembeli.

Meski sudah memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut terkadang masih bisa terjadi permasalahan di kemudian hari, itu bisa terjadi kapan saja biasanya itu terjadi bilamana untuk pengurusan Akta Jual Beli tanah tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Misalnya itu terjadi bisa saja karena:

1. Tidak terdaftar nomor dan tanggal Akta Jual Beli tanah di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
2. Dari Pihak Penjual tidak merasa menjual tanahnya dan menandatangani Akta Jual Beli tanah yang dibuat di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut.
3. Pihak Pembeli selaku pemilik Akta Jual Beli tanah yang dibuat di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tidak bisa memproses Pembuatan sertipikat dikarenakan setelah di lakukan pengukuran atas tanah tersebut ternyata hasilnya sudah menjadi sertipikat atas nama orang lain.

Oleh karena itu sebaiknya jika terjadi transaksi jual beli tanah baiknya dibuatkan suratnya dengan benar dan sesuai prosedurnya biar dikemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan oleh para pihak.

Menurut pasal 2 ayat (1) PP 37/1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pelaksanaan pendaftaran tanah dengan membuat akta 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.¹

Perbuatan hukum yang di maksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam kas perusahaan (inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa:

¹ https://peraturan.bkpm.go.id/jdih/userfiles/batang/pp_37_1998.pdf diakses pada hari Selasa tanggal 14 Juli 2020 pukul 15.00 WIB.

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang, didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:²

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
2. Kekuatan pembuktian formal, yang dimaksud adalah membuktikan kebenaran dari akta apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum diadakan menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu. Tentunya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Tentunya sebagai pejabat umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta-akta mengenai tanah harus mempunyai kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka segala hal yang bertalian dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta harus dibuat

² GHS. Lumban Tobing, 2010, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 55-56.

dihadapannya.³ Tetapi terkadang pada praktiknya tidak semua akta-akta PPAT dibuat dihadapan PPAT memang betul didalam akta dibuat dihadapan PPAT tetapi dalam praktiknya misalnya dalam pelaksanaan penandatanganan akta terkadang diwakili oleh staf PPAT yang nya biasanya dipercayai untuk mewakili PPAT tersebut dan itu yang bisa menjadi kemungkinan kalau staf PPAT tidak amanah dalam menjalankan tugasnya yang menjadi penyebab akta bisa menjadi cacat hukum kalau tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Bukan hanya itu saja terkadang bisa saja terjadi jika proses pembuatan akta melalui jasa atau makelar. Dan supaya aman dan tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan harus sesuai prosedur yang benar dalam pelaksanaan penandatanganan akta dihadapan PPAT langsung antara penjual dan pembeli. Adapun mengenai institusi khusus yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan dibidang hukum.⁴ Barang yang mempunyai objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada sipembeli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari suatu bidang tanah tersebut.⁵ Oleh karena tersebut diatas, makasalah satu pilar pembangunan nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan dibidang hukum.⁶

³ J. Kartini Soedjendro, 2001, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi konflik, Penerbit Kanisius, Yogyakarta. Hlm. 69

⁴ Ibid.

⁵ R. Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung. Hlm. 2

⁶ Sekretarian Negara Republik Indonesia. "Prioritas Pembangunan Nasional 2005-2009" Naskah kebijakan. Diambil dari situs internet dengan alamat/http. www. ri. go. Id.

Pengertian Jual Beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: Jual Beli adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak yang lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri/berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Secara Normatif, jika tidak ada cacat hukum atas tanah tersebut maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dibelinya itu dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat dikantor Pertanahan setempat. Setelah selesai proses jual beli tersebut diatas maka pembeli akan mendapatkan sertipikat hak atas tanah yang isi salinannya buku tanah dan surat ukur sebagai bukti kepemilikan tanah, diterbitkan untuk kepentingan hak atas tanah yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang dapat dipakai oleh pemilik tanah untuk membuktikan kepemilikannya secara hukum atas tanah tersebut. Apabila sepanjang tidak ada pihak lain yang menggugat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut maka secara mutatis- mutandis, pemilik hak atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat tersebut. Hal tersebut dikarenakan negara menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dengan demikian, maka pihak yang berwenang bertindak untuk dan atas nama tanah tersebut secara hukum hanyalah pemilik hak atas tanah tersebut, kuasanya atau ahli warisnya. Pihak-pihak yang tidak tersebut diatas (pemilik, kuasa atau ahli waris) tidak berwenang bertindak untuk dan atas nama tanah tersebut, dalam hal mengalihkan memberikan suatu hak baru atas tanah tersebut atau menjaminkan tanah tersebut. Apabila untuk dijaminkan ke bank sertipikat

bukan atas nama pemilik sertifikat, yang akan meminjam uang dibank sebagai Debiturnya pemilik sertifikat harus dihadirkan untuk menandatangani surat-surat dan akta-akta sebagai persetujuannya Sertipikat untuk dijaminan.

Dengan demikian karena ada beberapa permasalahan yang terjadi tentang bukti kepemilikan tanah terkadang juga menimbulkan kerugian baik penjual atau pembeli atas bukti kepemilikan sertifikat tanah tersebut yang bermasalah karena dipermasalahkan oleh pihak yang merasa dirugikan. Misalkan putusan perkara di pengadilan yang merupakan perkara penyerobotan tanah terhadap milik orang lain dalam Putusan Nomor 750/Pid.B/2017/PN Tjk yang pada akhirnya dikembalikan tanah yang dijual oleh pihak lain dengan melakukan pembatalan dan mengembalikannya kepada pihak semula. Yang menjadi dasar disini memakai teori keadilan, sesuai pendapat dari Thomas Hobbes keadilan adalah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dasar yuridisnya ada pada Pasal 385 ke 1e KUHPidana yang berbunyi sebagai berikut:

Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau menjadikan tanggungan utang, sesuatu hak atas tanah bangsa Indonesia atau tanah Negara atau bangunan, pekerjaan, penanaman atau persemaian, yang di atasnya orang sedang menggunakan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan diatas, sedang ia mengetahui bahwa ada orang lain yang berhak atau turut berhak atas benda-benda tersebut;

Dasar Sosiologisnya dengan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menjual tanah sedang diketahuinya bahwa ada orang lain yang berhak atas tanah tersebut maka Terdakwa dijatuhi dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan; Berdasarkan latar belakang

diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul "ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut ini:

1. Mengapa Akta Jual Beli tanah dibatalkan oleh Pengadilan?
2. Apa Akibat Hukum Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas maka, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum Akta Jual beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Manfaat bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan, pemahaman dan bermanfaat bagi Mahasiswa dalam hal yang berkaitan dengan analisa yuridis terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

b. Manfaat bagi Magister Kenotariatan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan, pemahaman dan bermanfaat bagi Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan dalam hal yang berkaitan dengan analisa yuridis terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

c. Manfaat bagi Peneliti lain

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan, pemahaman dan manfaat bagi Peneliti lain dalam hal yang berkaitan dengan analisa yuridis terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

2. Manfaat Praktis.

a. Manfaat bagi Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan, pemahaman dan manfaat bagi Masyarakat sebagai sumbangan pemikiran dalam hal yang berkaitan dengan analisa yuridis terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

b. Manfaat bagi Notaris/PPAT

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan, pemahaman dan manfaat bagi Notaris/PPAT dalam hal yang berkaitan dengan tinjauan yuridis terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan dan supaya lebih berhati-hati juga teliti lagi dalam proses pembuatan Akta-aktanya supaya tidak bermasalah dikemudian hari.

c. Manfaat bagi Pemerintah

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan, pemahaman dan manfaat bagi Pemerintah sebagai sumbangan pemikiran terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

E. Penelitian Terdahulu

Tabel

	Penelitian 1 ★★	Penelitian 2 ★	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti	Sitepu, Roymond Nata	Sulistianto, HS Erwinsyah, RH	-	-
Lembaga	Universitas Sumatera Utara Meda	Universitas Indonesia Depok.		
Judul	Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor: 19/PDT.G/2013/PN. Rap dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 53/PDT/2015/PT-MDN)	Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Putusan Mahkamah Agung (Analisis Putusan Republik Indonesia No. 2806 /PPAT/2002.	Penelitian 1: Tentang Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat d PPAT dengan 2 (dua) Putusan Perkara di Pengadilan Negeri Medan Penelitian 2. Tentang Pembatalan Akta Jual Beli	Judul tidak sama

			dengan 1 (satu) Perkara Putusan Mahkamah Agung.	
Rumusan Masalah	<p>1. Bagaimana prosedur pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri ?</p> <p>2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang di nyatakan batal demi hukum ?</p> <p>3. Apakah keputusan Pengadilan Negeri Rantau Nomor: 19/Pdt.G/2013/P.N.Rap dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 53/PDT/2015/PT-MDN sudah tepat menurut Peraturan Pertanahan yang berlaku di Indonesia?</p>	<p>1. Apakah kriteria suatu akta otentik yang dapat dibatalkan demi hukum menurut putusan pengadilan khususnya dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2806 K/PPAT/2002 tanggal 23 Januari 2006?</p> <p>2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia karena terdapat cacat hukum dalam pembuatannya.</p>	<p>Penelitian</p> <p>1. Menanyakan bagaimana prosedur pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat di PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri.</p> <p>2. Menanyakan kriteria suatu akta otentik yang dapat dibatalkan demi hukum menurut Putusan Mahkamah</p>	<p>Rumusan masalah</p> <p>Tidak sama</p>
Kesimpulan	<p>1. Pembatalan Akta Jual Beli adalah pernyataan batal suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan pihak-pihak yang oleh Undang – undang dibenarkan untuk</p>	<p>1. Pembatalan Akta Jual Beli tanah dapat dilakukan meskipun akta tersebut dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang , hal ini dapat dilakukan karena</p>		<p>Kesimpulan</p> <p>Tidak sama</p>

	<p>menuntut pembatalan tersebut.</p> <p>2. Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum berarti Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formil dan syarat materiil.</p> <p>3. Kepurusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor: 19/Pdt.G/2013/P.N.Rap sepenuhnya adalah benar karena dalam memutus perkara ini Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat memakai dasar bahwa suatu peristiwa hukum Jual Beli tanah diantaranya harus dengan menerapkan Pasal 1230 KUH Perdata apabila tidak terpenuhi dari isi Pasal 1320 KUH Perdata tersebut batal demim hukum.</p>	<p>diantaranya para pihak di dalam Akta Jual Beli tersebut adanya paksaan untuk menandatangani Surat Pernyataan yang isinya bahwa Pihak Pertama menyetujui menjual tanah miliknya kepada Pihak Kedua. Hal ini sesuai Pasal 1230 KUHP, yang mana Pasal ini menetapkan antara kedua belah Pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam hal ini tidak boleh adanya pemalsuan yang dilakukan oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya.</p> <p>2. Keputusan Mahkamah Agung No. 2806K/PPAT/2002 tanggal 23 Januari 2006 sepenuhnya adalah benar karena memutus perkara ini Mahkamah Agung dengan memakai dasar bahwa suatu peristiwa hukum Jual Beli Tanah diantaranya harus dengan</p>		
--	---	---	--	--

		menerapkan Pasal 1320 KUHPer, Apabila btidak terpenuhi dari isi Pasal 1320 KUHPer tersebut, maka Jual Beli tersebut batal demi hukum.		
--	--	---	--	--

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Untuk kewenangan Pengadilan Negeri dalam memutus sebuah perkara tidak terlepas dari teori kewenangan yang didalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan antara lain antara lain: atribusi, delegasi dan mandat.

Di dalam konsep Hukum Tata Negara, wewenang atau kewenangan dideskripsikan sebagai "*rechtmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan.⁷ Terdapat perbedaan antara kewenangan (*Authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legeslatif. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan

⁷Philipus M Hardjon, 1997, *Tentang Wewenang*, Yuridika, Volume No5 & 6, Tahun XII, September-Desember, Hlm 1

kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.

Di Indonesia konsep wewenang selalu dimaknai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan. Sesuai dengan pendapat diatas, Prajudi Admosudirdjo menyatakan: “wewenang merupakan kekuasaan untuk semua tindakan didalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak”.⁸

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu: pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas, dan komponen konformitas hukum yang menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standar yang jelas (untung wewenang umum) dan standar kusus (untuk jenis wewenang tertentu) Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.⁹

Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas didalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-

⁸ Prajudi Admosudirjo, 1998, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, cet.9. Jakarta, Hlm.76

⁹ Indroharto, 2002, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Hlm.68

wenang. Penggunaan wewenang pemerintah selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif. Dalam kaitannya dengan konsep negara hukum, penggunaan kewenangan tersebut dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis.¹⁰ Yang selanjutnya yang untuk hukum tidak tertulis didalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut dengan “asas-asas umum pemerintah yang baik” hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 4 huruf a Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi: “Negara hukum adalah Negara yang segala aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintah harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintah yang baik yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, keadilan dan bertanggungjawab”.

Seperti dikemukakan diatas, bahwa dalam hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan.¹¹ Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legeslatif dan yudisial adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintah. Kekuasaan merupakan suatu kemampuan

¹⁰ *Ibid* hlm 69.

¹¹ Philipus M. Hadjon, Tanpa Tahun, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm 1.

individu atau kelompok untuk melaksanakan kemauannya meskipun menghadapi pihak lain yang menentangnya.¹²

Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administrative. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau terhadap sudut pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta untuk dipatuhi. Wewenang juga dapat didefinisikan sebagai kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggungjawab kepada orang lain, fungsi yang tidak boleh dilaksanakan.

Kewenangan harus dilandasi oleh kewenangan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang atau organ (institusi) pemerintah dibagi menjadi:¹³

- a. Kewenangan yang bersifat atributif (orisinal), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat Undang-undang kepada organ pemerintah (*atributie: toekenning van een*

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2014, Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi, Kencana Pranada media Group, Jakarta, cet-ke 6, hlm 73.

¹³ *HD Van Wijk/Willem Koninjenbelt, Hoofdstukken Van Administratief Reght, Vugas Gravenhage*, hlm 1.29, Dikutip dari Ridwan HR, 2010, Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi, Rajawali Press, Jakarta, hlm.102

bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atributif ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahnya berdasarkan kewenangan yang dibuat oleh pembuat undang-undang. Atribut ini menunjuk pada kewenangan pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/undang-undang dasar atau peraturan perundang-undangan.

- b. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena melimpah wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggungjawab dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya peraturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu juga dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁴

Menurut Gustav Radbruch, hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh karena itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu ditaati, walaupun isinya kurang adil atau kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi dapat pengecualian bilamana bertentangan antara isi tata hukum tentang keadilan begitu besar sehingga tata hukum itu tampak tidak adil pada saat itu tata boleh dilepaskan.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada Media Group, Jakarta. hlm. 158.

¹⁵ Theo Huijber, 1982, Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah, Kanisius, Yogyakarta. Hlm. 168.

kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

2. Konseptual

1. Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.

2. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Sebelum transaksi dilakukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual ataupun pembeli.

a. Pemeriksaan Sertipikat dan PBB

Umumnya langkah pertama yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum transaksi dilakukan melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk pemeriksaan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan meminta asli Sertipikat Hak Atas Tanah dan Surat Tanda Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Pemeriksaan

¹⁶ Riduan Syahrani, 1999, Rangkuman intisari Ilmu Hukum, Penerbit Aditya Bakti, Bandung. Hlm. 23.

Sertipikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertipikat tanah dan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertipikat atas hak tanah juga dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan tanah tersebut tidak terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan atau tidak berada dalam penyitaan pihak yang berwenang. Pemeriksaan STTS PBB dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan tanah tersebut tidak ada tunggakan PBB.

b. Persetujuan Suami atau Isteri

Hal lain yang perlu diperhatikan sebelum menandatangani Akta jual Beli Tanah adalah persetujuan suami atau isteri penjual dalam hal ini kalau sudah menikah. Dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami isteri, begitupun juga dengan hak atas tanah. Oleh karena itu hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau isteri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat Persetujuan khusus atau suami atau isteri pihak penjual turut hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah tersebut.

Dalam hal suami atau isteri telah meninggal, maka perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari Kantor

Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau isteri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuan dalam Akta Jual Beli Tanah sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau isteri yang meninggal.

c. Biaya dalam Akta Jual Beli Tanah

Selain harga jual beli tanah, juga ada biaya-biaya lainnya yang harus dikeluarkan oleh Penjual juga Pembeli yaitu Pajak Penghasilan (PPh) untuk Penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Pembeli. Untuk Pajak Penjual sekarang yang harus dibayar sebesar 2,5 % dari harga tanah sedangkan untuk Pajak Penjual sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain biaya Pajak juga biaya jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang umumnya ditanggung bersama oleh penjual dan pembeli atau sesuai kesepakatan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli.

d. Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah penandatanganan Akta Jual Beli Tanah langkah selanjutnya adalah Balik Nama Sertipikat dari nama Penjual ke nama Pembeli. Proses Balik Nama dilakukan di Kantor Pertanahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Prosesnya bisa berlangsung 1 sampai 2 bulan.

- e. Dokumen yang perlu dipersiapkan oleh Penjual
 1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Suami Isteri (yang sudah menikah).
 2. Foto Copy Kartu Keluarga.
 3. Foto copy Akta Nikah (yang sudah menikah).
 4. Asli Sertipikat Tanah.
 5. Asli Surat Tanda Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
 6. Surat Persetujuan Suami atau Isteri (atau bisa juga Persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli Tanah).
 7. Asli Surat Kematian, jika Suami atau Isteri meninggal
 8. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami isteri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka
 9. Foto copy NPWP
- f. Dokumen yang perlu dipersiapkan oleh Pembeli
 1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 2. Foto Copy Kartu Keluarga
 3. Foto copy Akta Nikah jika sudah menikah
 4. Foto copy NPWP
3. Prosedur Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kasus di Pengadilan Negeri.

Menurut penulis bahwa prosedur yang dilakukan Majelis Hakim tersebut dengan menilai Penggugat dan Tergugat berdasarkan fakta di persidangan. Majelis hakim biasanya menilai adanya cacat hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut, karena tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnyanya suatu perjanjian yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak dan kemampuan atau kecakapan melakukan perbuatan hukum.

Di dalam prosedur Akta Jual Beli Tanah Akta tersebut dapat diuji kebenarannya dan keabsahannya oleh Pengadilan Negeri berdasarkan kewenangan yang ada Akta Jual Beli yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat declaratoir yaitu putusan yang sekedar menerangkan atau menetapkan suatu keadaan saja sehingga tidak perlu dieksekusi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi atau materi dari tesis ini maka penusunannya tidak sekaligus bab demi bab sebagaimana sistematika penulisan berikut ini:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian terdahulu, Kerangka Teori dan Konseptual dan Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini akan menjelaskan tentang tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar penelitian yang akan dilakukan yang merupakan Tinjauan Umum Tentang Akta yang meliputi Pengertian Akta, Dasar Hukum Akta, Macam-macam Akta, Kekuatan Akta. Akta Jual Beli Tanah yang meliputi Pengertian Akta Jual Beli Tanah, Dasar Hukum Akta Jual Beli Tanah, Macam-macam Akta Jual Beli Tanah, Proses Akta Jual Beli Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertipikat sebagai Bukti Hak. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meliputi Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peran dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB III. METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan membahas Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Sumber Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum.

BAB. IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas Akta Jual Beli Tanah dibatalkan oleh Pengadilan dan Akibat Hukum Akta Jual beli Tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan.

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab ini berisi kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh hasil penemuan dalam penelitian yang ada hubungannya dengan



masalah penelitian. Selain itu juga berisi saran atau rekomendasi sebagai sumbangan pemikiran dari penulis.





BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut diatas maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli Tanah dibatalkan oleh pengadilan bisa disebabkan karena:
Tidak terjadi adanya perdamaian, adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikannya hak atas tanah ke pihak lain, di Akta Jual Beli tidak dicantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta sehingga ada kesamaan dengan akta yang lain, Para Tergugat telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan umum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian yang meliputi: 1. Adanya kesepakatan kehendak, 2. Wenang/cakap hukum, 3. Objek / Perihal Tertentu, 4. Klausula yang diperbolehkan, dari permasalahan yang ada terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPATS dan PPAT yang Aktanya mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan pejabat yang berwenang yaitu PPATS dan PPAT juga terbukti telah menyalahgunakan kewenangannya karena kurang adanya ketelitian dan kurang kehati-hatian serta terkadang mengganggakan prosesnya.
2. Akibat hukum Akta Jual beli Tanah yang dibatalkan oleh pengadilan berakibat Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sah batal demi hukum atau

tidak mempunyai kekuatan hukum. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat, atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis mengusulkan beberapa saran sebagai berikut:

1. Dalam melakukan suatu perbuatan hukum haruslah sesuai dengan prosedurnya biar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari jika ada yang memperlmasalahkan dan sebagai PPAT dibutuhkan ketelitian juga kehati-hatian dalam membuat Aktanya.
2. Untuk PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan baik dan benar Dalam pembuatan Aktanya supaya tidak batal demi hukum harus sesuai dengan kenyataan isi yang ada didalam aktanya supaya tidak melakukan pelanggaran terhadap peran dan wewenang PPAT dalam menjalankan tugasnya.



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A.P. Parlindungan, 1999, (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan II), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka yustisia).
- GHS. Lumban Tobing, 2010, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang no 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- HD Van Wijk/Willem Koninjenbelt, Hoofdstukken Van Administratief Reght, Vugas Gravenhage*, hlm 1.29, Dikutip dari Ridwan HR, 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Rajawali Press, Jakarta.
- Indroharto, 2002, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- J. Kartini Soedjendro, 2001, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Muhammad Syukri Albani Nasution, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- _____, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Pranada media Group, Jakarta, cet-ke 6.
- Prajudi Admosudirjo, 1998, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, cet.9. Jakarta.
- Rudi Indrajaya, Yogastio Esa Dimmarca, Prastyo Teguh Pamungkas dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, 2020, *Notais dan PPAT*, PT. Refika Aditama.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Aditya Bakti, Bandung.

- R. Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press).
- Suratman, Philips Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Alfabeta, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Theo Huijber, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta.
- Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhudha Muchin, 2016, *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan UmumbPra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, hlm.204-205.
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Persepektif Regulasi Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta.

2. Peraturan Perundang Undangan

Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 354/KEP-100.17.3/VIII/2014 tentang Kewenangan Pengesahan Kecocokan Fotocopi dengan Aslinya untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak merangkap sebagai Notaris.

3. Jurnal

Philipus M Hardjon, 1997, *Tentang Wewenang*, *Yuridika*, Volume No5 & 6, Tahun XII, September-Desember

4. Internet

https://peraturan.bkpm.go.id/jdih/userfiles/batang/pp_37_1998.pdf diakses pada hari Selasa tanggal 14 Juli 2020 pukul 15.00 WIB.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fe7c8b0c2b9d/sanksi-bagi-papat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data/> diunduh pada hari Sabtu tanggal 20 Februari 2021 pukul 14.45 WIB.

