

PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS KELALAIAN DALAM HAL PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG SERTIFIKAT ASLI HAK ATAS TANAHNYA TIDAK DISERAHKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 361 PK/PDT/2017)

Yuni Aditya Adhani
Email: Yuni.adhanii@gmail.com
Universitas Sumatera Utara

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat umum di bidang pertanahan bisa saja bertindak lalai di dalam pembuatan akta sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan dalam akta sebagaimana dalam kasus yang terjadi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 361 PK/PDT/2017 dimana dalam pembuatan akta jual beli PPAT tidak menerima sertifikat asli dan melakukan pengecekan atas sertifikat tersebut sebelumnya. Yang jadi permasalahan dalam penelitian ini adalah tentang Prosedur Syarat Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, Peranan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap PPAT yang Melanggar Ketentuan Praturan Perundang-undangan yang Berlaku, serta akibat hukum terhadap PPAT atas kelalaian dalam hal pembuatan AJB yang sertifikat tanahnya tidak diserahkan berdasarkan putusan tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normative yang bersifat deskriptif. Data yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer yang berasal dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Prosedur Syarat Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT yaitu PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.. Peran Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yaitu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Pembinaan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Menteri dapat berupa penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, pemberian arahan , menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan, dan/atau memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik. Selanjutnya mengenai akibat hukum, sesuai dengan hukum perdata, PPAT dapat dikenakan ganti rugi, karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Sedangkan secara hukum pidana PPAT dapat dikenakan sanksi Pidana yaitu dapat dikenakan Pasal 378 KUHP.

Kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini adalah PPAT sebagai pejabat umum yang dapat membuat akta jual beli sudah seharusnya mengikuti prosedur yang sudah diatur di dalam peraturan perundang-undangan dan kode etik PPAT. Hal tersebut demi memberikan kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya. Disarankan kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam melakukan pembinaan pengawasan terhadap PPAT lebih baik dan rutin lagi untuk menghindari permasalahan hukum baik sekarang maupun dikemudian hari.

Kata Kunci : Pertanggungjawaban, Kelalaian PPAT, Akibat Hukum

PENDAHULUAN

Sejatinya tanah memiliki arti sebagai permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagai dari ruang yang ada di atasnya, dengan diberi batasan dalam hal penggunaannya. Tanah dimiliki oleh orang, di mana orang tersebut mempunyai hak-hak yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA). Tanah memiliki nilai yang sangat strategis bagi kehidupan manusia maka diperlukan tata kelola mengenai pemanfaatan, penggunaan, pengelolaan tanah untuk kepentingan kesejahteraan manusia.¹ Sistem hukum pertanahan di Indonesia di dalam UUPA (sesuai dengan Tujuan Negara) bersifat normatif yaitu, “memajukan kesejahteraan umum, dan mewujudkan keadilan sosial”.²

Berkaitan dengan itu, dalam Pasal 19 UUPA telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat 1 UUPA menegaskan “notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dalam undang-undang.” Pengecualian kewenangan tersebut ada pada pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang menjadi kewenangan PPAT, Artinya ada akta-akta yang ditentukan dalam undang-undang yang hanya boleh dibuat oleh PPAT saja. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum oleh Negara untuk membuat akta sebagai bukti dilakukannya pendaftaran tanah. Tugas tersebut diberikan kepada PPAT karena perintah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (2).

Sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta jual beli hak atas tanah juga merupakan wewenang dari PPAT. Jual beli hak atas

¹Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Edisi 2, Suluh Media, Yogyakarta, 2018, h. 1.

² Auri, " Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi I Volume 2, 2014, h.1.

tanah dilaksanakan menggunakan akta jual beli dari PPAT karena pendaftaran peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli kepada lembaga yang berwenang terkait pencatatan hak atas tanah hanya bisa dilakukan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.

Jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Berdasarkan pada rumusan yang diberikan dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu dan menerima sesuatu. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.³

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan PPAT dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Selanjutnya PPAT meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Selanjutnya PPAT melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang. Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertipikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah, khususnya akta peralihan hak atas tanah akibat jual beli, harus dibuat dihadapan penjual dan pembeli tanah. Hal ini bertujuan agar adanya kepastian hukum dan keterbukaannya antara penjual sebagai pihak yang akan melepaskan hak atas tanah dengan pembeli yang akan membayar sejumlah harga agar pihak penjual melepaskan hak atas tanahnya kepada pembeli. Kepastian hukum dan keterbukaan antara penjual dan pembeli harus ada karena untuk melindungi pihak dan/atau para pihak yang melakukan jual beli tanah secara itikad baik. Itikad baik harus ada dalam suatu perjanjian, termasuk dalam jual beli karena menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, “suatu

³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 48.

perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik harus ada bertujuan untuk mencegah perbuatan yang tidak patut dalam pelaksanaan jual beli tersebut.”

Dalam kasus ini PPAT selaku penggugat yang membuat akta jual beli tidak dapat membatalkan akta jual beli yang telah ia buat karena dalam hal ini PPAT tidak mempunyai *legal standing*, dimana sertifikat asli atas tanahnya tidak diserahkan dan karenanya PPAT tersebut melakukan gugatan untuk membatalkan aktanya melalui pengadilan. Oleh karena itu, saya tertarik melakukan penelitian yang diangkat menjadi tesis dengan judul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli Yang Sertifikat Asli Hak Atas Tanahnya Tidak Diserahkan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 PK/PDT/2017).”

KAJIAN TEORITIS

a. Teori Tanggung Jawab

Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah teori dari Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁴ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:⁵ “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegedheid zonderverantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).⁶

⁴Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, h. 81.

⁵*Ibid*, h. 83.

⁶ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011, h. 352.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :⁷

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori ini menjelaskan bahwa suatu perkawinan yang terjadi antara suami istri harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat di tanggungjawabkan menurut hukum. Kepastian hukum adalah tujuan dari hukum.⁸ Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan:“Perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.”¹⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu memberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat menaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang- undang itu sering terasa memaksa apabila dilaksanakan secara ketat “*lex*

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 336.

⁸ J.B.Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, h. 49-50.

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, h. 49-50.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, h.58

dura, set tamen scripta”. Artinya undang-undang dikatakan kejam karena bersifat memaksa tetapi bunyinya harus dilaksanakan.¹¹

Kepastian hukum merupakan sebagai tujuan hukum. Ketertiban atau keteraturan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya garis-garis perilaku kehidupan yang pasti. Keteraturan hanya akan ada jika kepastian dan untuk adanya kepastian hukum haruslah dibuat dalam bentuk yang pasti pula (tertulis).¹²

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dilakukan dalam Penulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, sedangkan pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹³

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 PK/PDT/2017

Sebagai pejabat negara, PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya UUJN maupun Kode Etik Notaris serta PJPPAT beserta pelaksanaannya mengingat pekerjaan menjadi pejabat umum tersebut sangat rentan dari godaan dan adanya penyelewengan kekuasaan untuk kepentingan yang bersifat pribadi sehingga dibuatnya peraturan tersebut diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap perbuatan-perbuatan melawan hukum atau penyimpangan oleh oknum Notaris/PPAT yang tidak bertanggung jawab. Namun

¹¹ *Ibid.*

¹² Lili Rasjidi, I.B. Wiyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, CV.Mandar Maju, Jakarta, 2003, h.184.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 24.

pada praktiknya masih banyak PPAT yang melakukan kelalaian dalam membuat Akta Jual Beli tanpa mengecek sertifikat terlebih dahulu sehingga tindakan lalai tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT diwajibkan mengecek keadaan sertifikat dari tanah dan bangunan yang akan beralih kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud termuat dalam Pasal 1365 KUHPdata yang mengatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya dijabarkan kembali pada Pasal 1366 KUHPdata setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Jadi dapat disimpulkan bahwa kelalaian seseorang yang menimbulkan kerugian dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Keadaan lalai seorang PPAT yang tidak mengecek sertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli akan mengakibatkan akta tersebut mengandung cacat hukum yang dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.

Sebagai seorang PPAT yang merupakan pejabat umum tentunya tidak mau nama besar dan reputasinya tercoreng karena produk yang ia keluarkan yaitu akta autentik mengandung cacat hukum. Oleh sebab itu tidak jarang seorang PPAT demi melindungi nama besarnya melakukan gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan aktanya yang telah mengandung cacat hukum dikarenakan tipu daya/muslihat dan pengaruh tidak baik dari pihak lain yaitu penjual agar dapat langsung membuat akta jual beli dengan tidak mengindahkan prosedur hukum yang berlaku.

Seperti dalam kasus yang telah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 PK/PDT/2017 yang telah berkekuatan hukum tetap. Rian Pratama S.H, M.Kn., (yang selanjutnya disebut RP) selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 361 PK/PDT/2017 bermula dari awal bulan Mei 2012 Eva Fatimah sebagai Penjual meminta staff kantor RP yaitu ibu Gilang untuk datang ke kantornya dan membuat AJB

atas nama Yo Swie Tjin sebagai pembeli, pada saat itu Ibu Gilang juga bertemu dengan Yo Swie Tjin. Dua hari setelah pertemuan tersebut, Sisi pegawai kantor RP lainnya memberikan dua sertifikat asli yaitu SHM No. 7281/Kel. Cisaranten Kulon, luas 108m² dan SHM No.7282/Kel. Cisaranten Kulon, luas 108m², kedua sertifikat tersebut atas nama Eva Fatimah. Setelah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Bandung, kedua sertifikat tersebut dalam keadaan *clear* tidak ada pembebanan hak tanggungan, sitaan, maupun blokir dari pihak lain.

Sebelum membuat AJB, RP meminta kepada Eva Fatimah untuk memenuhi persyaratan dalam pembuatan AJB sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu seperti identitas para pihak, SHM asli atas obyek yang ingin diperjualbelikan, PBB dan IMB 10 (sepuluh) tahun terakhir. RP juga meminta kepada para pihak untuk membayar pajak penjual dan pembeli sebelum dibuatkannya AJB. Kemudian pada tanggal 8 Mei 2012, Eva Fatimah menelepon Ibu Gilang dan mengatakan bahwa sertifikat yang dibawa oleh Sisi adalah salah karena sebetulnya kavling yang dibeli oleh Yo Swie Tjin adalah Kavling A15 dan A16 terdiri dari SHM No. 7415 dan SHM No. 7416 keduanya terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon atas nama Eva Fatimah. Setelah itu Eva Fatimah menyuruh staffnya untuk mengambil SHM awal dan kemudian memberikan foto copy sertifikat untuk kavling A15 dan A16 dengan alasan bahwa Eva Fatimah baru saja pindah kantor sehingga berkas-berkasnya belum tersusun dan banyak yang terselip dan kemungkinan sertifikatnya juga sedang dalam proses pembetulan di BPN.

Pada tanggal 10 Mei 2012, Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin datang ke kantor RP untuk menandatangani akta jual beli dan pada saat pembacaan akta RP sudah mengatakan bahwa sertifikat asli dari obyek jual beli dalam AJB ini belum diserahkan kepada RP. Pada tanggal 19 Juni 2012, staff dari Eva Fatimah yaitu bu Tati datang ke kantor RP untuk meminta salinan AJB dan mengatakan bahwa Eva Fatimah akan segera menyerahkan sertifikat asli kepada RP, dan dengan bujuk rayu akhirnya RP memberikan salinan AJB dengan Nomor 250/2012 dan 251/2012 tertanggal 19 Juni 2012 untuk pegangan sementara Yo Swie Tjin. Beberapa waktu kemudian Yo Swie Tjin dan suaminya datang kepada RP untuk menanyakan proses balik nama dan RP mengatakan bahwa sampai sekarang pun Eva Fatimah belum menyerahkan sertifikat asli kepada RP. Menanggapi hal tersebut kemudian RP menyelidiki kebenaran sertifikat tersebut ke BPN. Setelah dilakukan pengecekan sertifikat, baru diketahui bahwa kedua sertifikat tersebut sedang dalam jaminan bank yaitu SHM No. 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank Nagari atas nama Ny. Andriyati sedangkan SHM No. 7416/Cisaranten Kulon ada di Bank Mandiri atas nama Tn. Andri. Setelah mengetahui hal tersebut, RP langsung memberitahukan kepada Yo Swie Tjin dan

bermaksud untuk menarik AJB yang sudah dibuat karna sertifikat sedang dalam jaminan, maka menurut RP akta tersebut harus dibatalkan.

Setelah itu RP terus mendatangi kantor Eva Fatimah untuk meminta pertanggungjawabannya agar segera memberikan kedua sertifikat asli tersebut, akan tetapi Eva Fatimah hanya mengatakan akan segera memberikan sertifikat-sertifikatnya dan mengambilnya di bank. Pada tanggal 2 Juli 2014 RP meminta kepada Yo Swie Tjin dan suami untuk datang ke Kantor RP dan membuat kesepakatan agar Yo Swie Tjin mau membatalkan AJB nya.

Berdasarkan kasus diatas dapat dilihat bahwa PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah sudah lalai dalam menjalankan kewenangannya karena tidak memperhatikan dan mengikuti syarat-syarat atau prosedur yang berlaku dalam pembuatan Akta Jual Beli sehingga akta tersebut mengandung cacat hukum. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.

Dalam hal ini Rian Pratama selaku PPAT tidak dapat membatalkan akta jual beli yang telah ia buat karena dalam hal ini PPAT tidak mempunyai *legal standing*.

Akta jual beli tersebut adalah kesepakatan antara para pihak yaitu penjual dan pembeli sehingga terjadilah hubungan hukum diantara keduanya yang menimbulkan perjanjian keperdataan dimana dalam akta tersebut dirumuskan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, jika terjadi sengketa baik mengenai penafsiran perjanjian maupun pelaksanaannya, maka para pihak harus menyelesaikannya ke lembaga peradilan dimana salah satu pihak yang bertindak sebagai Penggugat dan pihak lain sebagai Tergugat. Pihak PPAT hanyalah sebagai seorang pejabat yang ditunjuk Negara untuk membuat dan mengeluarkan akta yang menerangkan peristiwa hukum adanya perjanjian jual beli tersebut.

PPAT mempunyai kewajiban untuk merumuskan klausul dan melakukan uji materiil tentang kebenaran sertifikat yang menjadi obyek jual beli tersebut diantaranya melakukan pengecekan pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Adanya kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT yang tidak melakukan kewajibannya dapat merugikan pihak-pihak sehingga para pihak berhak untuk menuntut keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT. Perbuatan lalai tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena membawa kerugian

bagi orang lain. Dalam hal Rian Pratama selaku PPAT menggugat Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin untuk meminta pembatalan akta yang dibuatnya sendiri haruslah diabaikan karena yang berhak melakukan gugatan adalah para pihak dalam perjanjian tersebut.

Akta jual beli merupakan aktanya para pihak karena dibuat berdasarkan kesepakatan pihak penjual dengan pihak pembeli yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, PPAT disini hanyalah sebagai media atau wadah untuk membuat akta jual beli tersebut. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan negara dalam hal pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah haruslah mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak boleh melakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang berlaku.¹⁴ Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut adalah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵ Kemudian pada Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan pula bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu, apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di kantor pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya, putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Berdasarkan ketentuan tersebut ada dua mengenai pembatalan akta PPAT, yaitu:

1. Pembatalan dilakukan sebelum dilakukannya pendaftaran ke Kantor Pertanahan

¹⁴ Wawancara dengan Dr. Moren Maibaho, M.Si, Sebagai Ketua Majelis Pembina dan Pengawasan PPAT Daerah Kabupaten Labuhan Batu, Tanggal 10 Desember 2021, Di Kantor BPN Kabupaten Labuhan Batu, Pukul 13.30 WIB.

¹⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, cet. 2, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 94

2. Pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan

Jika dilakukan pembatalan sebelum dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan, dapat dilakukan dengan akta notaris karena akta perbuatan yang tersebut dalam akta PPAT adalah perbuatan perdata para pihak. Sedangkan jika dilakukan pembatalan dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan, menurut Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 pembatalannya harus dengan putusan pengadilan. Sesuai dengan prinsip dalam hukum perdata, ketika dilakukan pembatalan, semua keadaan tersebut harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum yang tersebut dalam akta yang bersangkutan.¹⁶

Mengenai pembatalan akta PPAT, pembatalan tersebut dalam proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, dimana menurut Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan harus dengan putusan pengadilan karena pembatalannya perlu mendapat pengkajian yang cermat. Bahwa akta perbuatan hukum yang kemudian dalam akta PPAT adalah perbuatan para pihak. Jika para pihak sepakat atau tidak ada berkeberatan, para pihak datang kepada notaris untuk membuat akta pembatalan. Akan tetapi, jika para pihak bersengketa, salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan umum atau pengadilan negeri. Cara seperti ini sebenarnya dapat dilakukan untuk pembatalan akta PPAT yang dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan. Jadi meskipun akta PPAT tersebut dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan dan tidak ada sengketa apapun, jika para pihak ingin membatalkannya, pembatalan tersebut dapat dibuat dengan akta notaris dan kemudian ajukan permohonan pembatalan dengan melampirkan akta pembatalan tersebut. Ketika diajukan pembatalan, kantor pertanahan berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan pembatalan pendaftaran tersebut.¹⁷

Perjanjian Pengikatan Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Tata cara dan formalitas pembuatan akta autentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun.

Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta autentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Keberadaan suatu akta autentik dan pejabat umum

¹⁶Wawancara dengan Dr. Moren Maibaho, *Op.Cit*, hlm. 95.

¹⁷ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran*, h. 96.

di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa akta autentik adalah akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu di buatnya. Pasal tersebut menghendaki adanya undang-undang yang mengatur tentang bentuk akta autentik dan pejabat umum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penyimpangan yang dilakukan PPAT dalam hal tidak terpenuhinya syarat materil maupun syarat formil akan mengakibatkan akta PPAT itu menjadi cacat hukum.

Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya dimuka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan PPAT yang tidak mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dapat terminimalisir dengan adanya Pengawasan yang sangat ketat oleh Menteri. Seperti dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018 pengawasan yang diatur mencakup tentang penegakan aturan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum tersebut dilakukan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan atau terdapat pengaduan dari perorangan atau badan hukum. Penegakan hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau dengan pemberhentian tidak hormat.

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT karena tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian, maka berakibat akta

tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bias dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bias berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

B. Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal tersebut menjadi landasan filosofis diadakannya kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Kepala Kantor dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. PPAT memiliki tugas pokok untuk 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 (lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya.

PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan haruslah menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT. Jika dilihat dari keseluruhan

ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT baik pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT maupun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas, jabatannya, namun dari satu pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya.

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.¹⁸ Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*.¹⁹

Dalam rangka prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya membuat akta jual beli dan akta PPAT lainnya, PPAT tetap berpegang kepada sumpah jabatannya, dimana salah satu bagian sumpah tersebut adalah “akan menaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan berkaitan dibidang ke PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya.” Dan “akan menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, tanggungjawab dan tidak berpihak.”

PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar PPAT selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap PPAT tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa PPAT. Sesuatu perbuatan harus diambil dan disusun dengan pertimbangan cermat.²⁰

¹⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h. 19.

¹⁹ Dalam lingkup global prinsip kehati-hatian banyak dibahas dalam konteks perbankan dengan sebutan *Prudential Principle* dan dalam konteks lingkungan hidup dengan sebutan *Precautionary Principle*. Secara garis besar prinsip kehati-hatian dalam kedua konteks tersebut bermaksud untuk mencegah potensi resiko di kemudian hari. Emi Latifah, “*Precautionary Principle* Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik”, *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016, h. 28.

²⁰ Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, *Jurnal Hukum*, No. 2 VOL, Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, h. 428

Dalam wawancara penulis bertemu langsung dengan Dr. Moren Maibaho, M.Si sebagai Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah Kabupaten Labuhan batu,²¹ beliau mengatakan bahwa Penerapan Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Mengenal Para Pihak dimulai dari Memberikan Penyuluhan Hukum dan Edukasi Hukum kepada para penghadap. Menuangkan keinginan para pihak dalam pembuatan akta, dalam pembuatan akta tidak boleh bertentangan dengan aturan yang berlaku, semua persyaratan harus dipenuhi oleh para pihak, kemudian harus diteliti, diperiksa, melakukan pengecekan dokumen dengan instansi yang terkait. Sehingga nantinya tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian juga dapat meningkatkan rasa kepercayaan dari para pihak dan umumnya kepada masyarakat yang ingin membuat atau menerbitkan akta melalui PPAT yang bersangkutan.

C. Akibat Hukum Terhadap PPAT Atas Kelalaian Dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli Yang Sertifikat Tanahnya Tidak Diserahkan

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo 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), sehingga ketentuan-ketentuan mengenai akta otentik berlaku terhadap akta PPAT. Untuk dapat disebut sebagai akta otentik suatu akta haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan-peraturan lainnya.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan. Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum, atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.²² Dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya.²³

²¹ Wawancara dengan Dr. Moren Maibaho, M.Si sebagai Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah Kabupaten Labuhan batu, tanggal 10 Desember 2021 di Kantor Badan Petanahan Nasional Kabupaten Labuhan batu, Pada Pukul 13.20 WIB

²² Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2006, h. 256.

²³ Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Op.Cit*, hal.157

Menurut Pasal 1869 KUHPerdara, akta otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya.

Kata-kata berwenang dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara mempunyai arti bahwa pembuatan akta tersebut dibatasi oleh tugas wewenang pejabat yang bersangkutan dan wilayah kerjanya. Seorang Pegawai Urusan Agama, dapat membuat akta secara otentik, misalnya akta nikah tetapi keterangannya tentang bebas G30S PKI tidak berlaku, karena pembuatan surat demikian bukan termasuk kewenangan tugasnya. Pegawai Catatan Sipil hanya berwenang membuat akta-akta catatan sipil (misalnya akta kelahiran) bagi penduduk.²⁴

Sedangkan kata-kata bentuk dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdara, m bukanlah bentuk dalam arti fisik melainkan bentuk dalam arti yuridis, sehingga pengertian bentuk dalam Pasal-Pasal tersebut dapat dimaknai sebagai tata cara pembuatan akta otentik. Sebagaimana diketahui oleh undang-undang atau peraturan-peraturan ditentukan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat disebut sebagai akta otentik.

Khusus untuk akta PPAT ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi di antaranya terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo 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, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

²⁴*Ibid.* h. 156

1. Akibat Hukum PPAT Secara Perdata

Akibat hukum PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/ atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administrative tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Pendapat yang umum di anut bahwa, wanprestasi terjadi apabila di dahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatigedaad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Sedangkan *J.H. Nieuwenhuis* menyatakan tanggungjawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatigedaad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggungjawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Suyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh

hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.²⁵ Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang dapat meneguhkan pelaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Berdasarkan kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 361PK/PDT/2017 yang mana hasil putusannya menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tetap berlaku dan RP selaku PPAT yang membuat akta tersebut dapat melakukan perdamaian dengan para pihak khususnya pembeli. Jika sertifikat yang menjadi objek jual beli sedang dalam pemasangan hak tanggungan di bank PPAT dapat menawarkan perdamaian dengan pengembalian uang jual beli sehingga akta tersebut dapat dibatalkan oleh para pihak itu sendiri atau dapat menawarkan kepada pembeli untuk membeli unit yang mana sertifikat awalnya sudah diserahkan kepadanya dan sertifikat tersebut sudah dilakukan pengecekan di kantor BPN tidak sedang ada masalah. Dan PPAT mungkin dapat memberikan keringanan biaya dalam proses jual beli selanjutnya sebagai bentuk ganti rugi dari PPAT terhadap pembeli.

2. Akibat Hukum PPAT secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

²⁵ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Bina cipta Bandung, 1991, h. 70.

Dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 361PK/PDT/2017 dimana PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana juga, PPAT dapat dituntut pidana menurut pasal penipuan yaitu 378 KUHP yaitu membuat akta jual beli dalam keadaan palsu. Dimana akta jual beli tersebut dibuat sebelum PPAT menerima sertifikat aslinya dan melakukan pengecekan pada BPN. Sehingga objek jual beli yang terdapat dalam AJB tersebut dapat dikatakan tidak sebenarnya.

Unsur unsur tindak pidana dalam pasal 378 KUHP yaitu:

1. Unsur Subyektif

Delik merupakan kesengajaan menipu orang lain

2. Unsur Obyektif

- a. Barang siapa;
- b. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum
- c. Dengan menggunakan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan (nama palsu, martabat palsu/keadaan palsu, tipu muslihat dan rangkaian kebohongan)
- d. Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu barang, atau memberi hutang, atau menghapus hutang.

Keadaan kasus diatas dapat digugat melalui perdata maupun dituntut secara pidana. Jika hal tersebut terjadi menurut Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956 menyatakan:

“Apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertanggunghkan untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu”.

Dari pasal tersebut dinyatakan bahwa jika terjadi gugatan perdata pada saat pemeriksaan pidana maka pemeriksaan pidana tersebut dapat ditangguhkan hingga mendapatkan putusan dari gugatan perdata tersebut. Tetapi hal tersebut tidak menghapuskan pidananya.

KESIMPULAN

PPAT dapat dikenakan ganti rugi, karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Sedangkan secara hukum pidana PPAT dapat dikenakan sanksi Pidana yaitu dapat dikenakan Pasal 378 KUHP. Maka dapat disarankan Agar PPAT harus menjunjung tinggi jabatannya dan juga kode etik PPAT untuk selalu menjadikan peraturan perundang-

undangan yang berlaku dan kode etik sebagai dasar dalam pembuatan akta PPAT sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum baik sekarang maupun dikemudian hari.

REFERENSI

A. Buku

- Adjie Habib, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama
- Agustina Rosa, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Depok : PascaSarjana FH Universitas Indonesia.
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H.M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifin, Firmansyah, d.k.k., 2003, *Lembaga Negara dan Sengketa Kewenangan Antar lembaga Negara, Konsorsium Reformasi Hukum Nasional*, Jakarta : KRHN
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Andasmita Komar, 1981, *Notaris I*, Bandung : Sumur.
- Azheri, Busyra. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*. Jakarta: Raja Grafindo Perss.
- Basuki Soenaryo, 2011, *Buku Ajar Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Depok : Universitas Indonesia
- Budiono Herlien, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya bakti.
- _____, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Bungin, Burhan. 2004. *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto achmad. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & empiris*. Cetakan ke-3. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- . 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Gunawan, Darwanto. 2009. *Membedah Akta PPAT*. Jakarta :Rineka Cipta.

- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung : Refika Aditama.
- _____, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, cet. 2*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, Philipus M. 2007. *Perlindungan Hukum Bagi rakyat Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*. Surabaya: Peradaban.
- Harsono Boedi. 2007. *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- _____, 1972, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II, Jilid I*, Jakarta : Djambatan.
- . 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*. Jakarta: Djambatan.
- Herlinda, Erna, 2004, *Tinjauan Tentang Gugatan Class Actions Dan Legal standing Di Peradilan Tata Usaha Negara*, e-USU Repository, Medan : Universitas Sumatera Utara.
- Huda, Misbahul. 2020. *Pengaturan Hak Asasi Manusia Menurut UUD RI 1945 Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Standar Instrumen Internasional*. Jakarta: Ayra Luna.
- Ibrahim, Johnny. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Ishaq.2016. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung.
- Ismanto, Pandu. 2009. *Tanah Dan PPAT*. Bandung: Refika Aditama.
- Ismaya, Samun. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Edisi 2. Yogyakarta: Suluh Media.
- Jajuli, Sulaeman. 2015. , *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*. Yogyakarta : Deepublish.
- Kadir Abdul, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, cet. 1, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kie Tan Thong, 2007, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta ; Ichtisar Baru Van Hoeve.

- Kelsen, Hans. 2007. *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Somardi. Jakarta: Bee Media Indonesia.
- _____, 2006. *Teori Hukum Murni*. Raisul Mutaqien. Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- Lamintang, P.A.F, 1997, *Hukum Penintensier Indonesia*, Bandung : Amrico.
- Lubis, M. Solly. 2003. *Filsafat ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Lubis Yamin dan Lubis Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- Mertokusomo Sudikno, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty
- _____, 2011, *Kapita Selekta Ilmu Hukum*, Yogyakarta : Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhshi, Adam. 2015. *Teologi Konstitusi: Hukum Hak Asasi manusia atas Kebebasan Beragama*. Yogyakarta: LKiS Pelangi Aksara.
- Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT, cet. 1*, Yogyakarta : Karya Media.
- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung : Mandar Maju.
- Notodisoerjo R. Soegondo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Notohamidjojo, 1975, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta : BPK Gunung Mulia.
- Nugroho, Susanti Adi II, 2010, *Class Action & perbandingannya dengan Negara Lain*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Patrik Purwahid dan Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UndangUndang Hak Tanggungan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Parlindungan A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. No.37 Tahun 1998)*. Bandung : Maju Mundur
- Perangin-angin Effendi, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Prints Darwan, 2002, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung ; Citra Aditya Bakti.

- Roestandi Achmad, 2006, *Mahkamah Konstitusi Dalam Tanya Jawab*, Jakarta : Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agrariadan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Santoso Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Setiawan Rachmat, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Depok, : Bina cipta Bandung.
- Simanjuntak, P.N.H. 2015.*Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Singarimbun, Masri dkk. 1999. *Metode Penelitian Survey*.Jakarta: LP3ES.
- Soekanto, Soerjono. 1982. *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*. Bandung: Alumni.
- Soesanto R., 1978, *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- . 2008. *Pengantar Peneitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Sumitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukm dan Jurimetri*.Jakarta:Ghalia Indonesia.
- Sudarmanto, 2010, *Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu kedalam Akta Otentik*, Surabaya : Mitra Ilmu.
- Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika
- Sutedi, Ardian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*.Jakarta : Sinar Grafika.
- Ujan, Andrea Ata. 2009. *Filsafat Hukum:Membangun Hukum Membela Keadilan*. Yogyakarta :Kanisius.
- Untung Budi, 2015, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Usman Rachmadi, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Ridwan, HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Waluyo, Bambang. 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta :Sinar Grafika
- Wirartha, I Made. 2006. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta:Andi Offset.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Zendrato, Mariati. 2006. *Bahan Ajar Pendaftaran Tanah (Pemahaman Terhadap Perlindungan Hukum dan Kepastian Hak Atas Tanah)*. Medan : Fakultas Hukum USU.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2017

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Perka BPN Nomot 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Kamus/Jurnal/Makalah/Putusan

Aldi Subhan Lubis. 2010. " Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 94/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst)". Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara. Medan.

Auri. 2014. "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal". Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi I Volume 2.

Dalam lingkup global prinsip kehati-hatian banyak dibahas dalam konteks perbankan dengan sebutan *Prudential Principle* dan dalam konteks lingkungan hidup dengan sebutan *Precautionary Principle*. Secara garis besar prinsip kehati-hatian dalam kedua konteks tersebut bermaksud untuk mencegah potensi resiko di kemudian hari. Emi Latifah, “*Precautionary Principle* Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik”, Jurnal Yustisia, Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016

Fikri Ariesta Rahman, 2018, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal Hukum, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, No. 2 VOL 3.

Giovanni Rondonuwu. 2017. “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Lex Privatum Vol.V. No.4.

Henry Campell Black, 2017, *Black’s Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern*, Dalam Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 3 Vol. 24

J. Andy Hartanto, 2017, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, dalam jurnal Giovanni Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Lex Privatum Vo.V, No.4

Latumenten Pieter, 2009, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*

Prayogo R Tony, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Vol. 13, No. 2.

R.Ramadipta, 201., " Tanggungjawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas tanah Bersertifikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/PDT/2012)". Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.

Wartini Sri, 2007, “*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, No. 2 Vol. 14.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.BDG

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG

Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016

D. Wawancara

Wawancara dengan Moren Naibaho, Sebagai Ketua Majelis Pembina dan Pengawasan PPAT Daerah Kabupaten Labuhan Batu, Tanggal 10 Desember 2021, Di Kantor BPN Kabupaten Labuhan Batu, Pukul 13.30 WIB.

Wawancara dengan Sujatmoko, Sebagai PPAT dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah Kabupaten Labuhan Batu, Tanggal 30 November 2021 di Kantor Notaris/PPAT Sujatmoko, Pukul 14.00 WIB.