

PERLINDUNGAN HUKUM PERDATA BAGI PEMILIK TANAH ATAS ADANYA UNSUR-UNSUR PENIPUAN DALAM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PPAT

Esau Djaha 1, esaudjaha@gmail.com

Universitas Jakarta

ABSTRACT

Civil legal protection of land owners on the basis of the existence of elements of fraud in the deed of sale and purchase of land made by PPAT. Research conducted using normative juridical methods. Problems related to civil legal protection of land owners on the deed of sale and purchase agreement of land made by PPAT on the basis of the existence of elements of fraud. Analysis of civil legal protection of land owners on the basis of the existence of elements of fraud that for the owner of land rights who are harmed, the owner files a lawsuit for the cancellation of the AJB that has been made by PPAT, a form of protection for the owner of land rights, related to material compensation according to what has been decided by the panel of judges. The research method used in this research is a normative juridical approach supported by empirical juridical by providing detailed descriptions, namely a research that deductively begins with an analysis of the articles in the laws and regulations that regulate the legal problems that occur.

Keywords: Civil Legal Protection; Elements of Fraud, Sale and Agreement

ABSTRAK

Perlindungan hukum perdata pemilik tanah atas dasar adanya unsur penipuan dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan hukum perdata pemilik tanah atas akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT atas dasar adanya unsur penipuan. Analisis Perlindungan hukum perdata pemilik tanah atas dasar adanya unsur penipuan bahwa bagi pemilik hak atas tanah yang dirugikan maka pemilik mengajukan gugatan untuk pembatalan AJB yang telah dibuat oleh PPAT, bentuk perlindungan bagi pemilik hak atas tanah, berkaitan dengan ganti rugi materiil sesuai apa yang telah diputuskan oleh majelis hakim. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan yuridis empiris dengan merinci uraian yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan hukum yang terjadi.

Kata kunci: Perlindungan Hukum Perdata; Unsur Penipuan; Perjanjian Jual Beli

A. PENDAHULUAN

Untuk menjamin keabsahan pengalihan hak atas tanah, pejabat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk menerbitkan akta otentik, terutama akta jual beli. Sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta yang dibuat oleh PPAT yang telah disetujui harus memfasilitasi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli agar dapat didaftarkan.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian antara pembeli dan penjual dibuat dengan akta jual beli. Keempat syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dianggap sah. meliputi :¹ a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian; c. Suatu hal tertentu; dan; d. Suatu sebab yang halal. beli.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, perjalanan jual beli harus memenuhi semua persyaratan yang diperlukan. Dua tanda pertama bersifat subyektif, sedangkan dua tanda terakhir bersifat obyektif.

Apabila terdapat unsur ketidakpastian atau ketidakadilan yang muncul dalam hubungan yang tidak seimbang antara para pihak, hal tersebut disebut sebagai pengaruh yang tidak semestinya (*undue influence*) dalam perjanjian jual beli. Karena terdapat keseimbangan kesetaraan hukum, jika salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih kuat secara finansial, fisik, dan psikologis, sementara pihak lain berada dalam posisi yang lebih lemah atau tidak mengetahui ketentuan-ketentuan dalam perjanjian jual beli, penyalahgunaan keadaan dapat terjadi jika ketentuan hukum suatu perjanjian tidak terpenuhi (*Misbruik van Omstandigheden*).

Dalam beberapa situasi, salah satu pihak juga dapat disesatkan oleh pihak lain mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian untuk memengaruhi pendapatnya, yang umumnya disebut sebagai kesalahan. Dalam situasi lain, salah satu pihak dapat menerima informasi yang tidak akurat mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian, yang lebih umum dikenal sebagai penipuan, atau dalam beberapa situasi, salah satu pihak dapat dipaksa untuk memberikan persetujuannya oleh pihak lain, yang dikenal sebagai paksaan.²

Menurut Pasal 1321 KUH Perdata, suatu perjanjian dapat dibatalkan jika dibuat karena kekeliruan atau diperoleh karena paksaan atau penipuan. Selain kekeliruan, paksaan, dan penipuan, yang tidak diatur dalam KUH Perdata: "penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*)".

¹ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam, Cetakan I*; Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm. 46.

² J.M Van Dunne Henry dan GR Van der Burght, "*Penyalahgunaan Keadaan*" Diktat kursus *Hukum Perikatan III (Terjemahan oleh Sudikno Mertokusumo), Kerja sama antara Dewan Kejasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta, 1987. hlm. 3

Penyalahgunaan keadaan menurut Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan tiga alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu:³ a. Kekhilafan/kesesatan (*dwaling*); b. Paksaan (*dwang*); c. Penipuan (*bedrog*).

Konstruksi penipuan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang merasa dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.⁴

Dalam permasalahan dalam ini kasus putusan nomor : 63/PDT/2020/PT, bahwa Penggugat I mempunyai sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2636/Desa Sukawati, dengan luas 3.242 M2 (tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Oktober 2005, Nomor: 501/2005, yang terletak di Desa Sukawati, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, terdaftar atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I) untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa; Penggugat meminta bantuan kepada Ida Bagus Putra Adnyana untuk memasarkan dan mencarikan pembeli atas tanah sengketa milik Penggugat I, selanjutnya Ida Bagus Putra Adnyana menemui Gung Aji Mayun (almarhum) untuk memberitahukan perihal tanah yang akan dijual tersebut agar dicarikan pembeli, setelah itu Gung Aji Mayun (almarhum) memberitahukan kepada Dewa Kompyang perihal tanah sengketa yang akan dijual tersebut;

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan sebagai berikut : Bagaimana perlindungan hukum perdata bagi pemilik tanah terkait perjanjian jual beli yang dibuat oleh PPAT berdasarkan penipuan?

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Pendekatan Penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Sumber Bahan Hukum yaitu dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier. Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁵

³ Ibid, hlm. 39

⁴ Rendy Saputra, Kedudukan *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstadigheden)* Dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016. hlm. 8.

⁵ Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023, hlm. 6

D. PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Perdata Bagi Pemilik Tanah Terkait Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Oleh Ppat Berdasarkan Penipuan

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam menjalankan tugas kedinasan, PPAT tidak dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang mempekerjakannya. Sebagaimana teori akibat hukum menurut R. Soeroso bahwa akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.⁶

Bahwa suatu perbuatan hukum menimbulkan akibat hukum atas akta yang dibuat oleh Notaris/ PPAT dimana akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh ppat atas dasar adanya unsur penipuan

1. Keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli (AJB)

Akta Perjanjian Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan para pihak
- c. Adanya objek yang diperjanjikan
- d. Sebab yang halal

Jika terdapat unsur penipuan (*dolus*) dalam proses pembuatan AJB, maka unsur kesepakatan dalam perjanjian menjadi cacat. Akibatnya, AJB tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa kesepakatan yang diperoleh melalui penipuan dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan.

2. Akibat Hukum bagi Para Pihak

a. Bagi Penjual dan Pembeli:

Jika pembeli terbukti sebagai pihak yang melakukan penipuan (misalnya dengan menggunakan dokumen palsu atau menyembunyikan informasi penting), maka AJB dapat dibatalkan, dan pembeli wajib mengembalikan tanah kepada pemilik sah. Dan jika penjual yang melakukan penipuan, misalnya menjual tanah yang bukan miliknya, maka pembeli dapat mengajukan gugatan pembatalan dan menuntut ganti rugi.

b. Bagi PPAT:

PPAT yang terbukti lalai atau dengan sengaja memproses AJB yang mengandung unsur penipuan dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, hingga pidana.

⁶ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 251.

Keaslian data dan dokumen wajib dijamin oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018. Sanksi atas pelanggaran dapat berupa peringatan, pembekuan izin PPAT, atau pencabutan izin.

Konsep pertanggungjawaban PPAT jika dikaitkan dengan profesinya membuat akta otentik menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Sebaliknya apabila unsur pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta.

Karena isi akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang dikehendaki para pihak, tugas PPAT hanyalah menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam akta otentik; dalam hal ini, PPAT hanya bertanggung jawab atas bentuk formal akta otentik sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Artinya, jika terdapat unsur pemalsuan yang disampaikan para pihak dalam proses pembuatan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak, selama PPAT bersikap netral.⁷

Peran PPAT disini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak tersebut berikut menyesuaikan syarat formil untuk pembuatan akta otentik, kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Dalam hal ini peraturan mewajibkan PPAT untuk bersikap netral, dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan.

Bahwa kecuali akta jual beli hak atas tanah, setiap perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dapat dimintakan pertanggung jawabannya jika ada suatu pelanggaran yang dilakukannya, dan jika perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. PPAT harus mempertanggungjawabkan atas kebenaran formil suatu akta, bila nasehat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya sehingga mengakibatkan orang lain mengalami kerugian, berarti dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, dan jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dapat dibuktikan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, guna menghindari perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, maka PPAT sebagai pejabat umum harus memiliki kemampuan, dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, sehingga akta yang dibuatnya tidak menimbulkan gugatan dikemudian hari oleh para pihak yang merasa dirugikan, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

⁷ Wawancara, Agus Rahmat, Notaris-PPAT, Kabupaten Bekasi, Tanggal 28 November 2024.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat publik dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, harus benar-benar mengetahui dan memahami ketentuan tata cara pembuatan suatu akta jual beli tanah yang tersebar dalam berbagai peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan diantaranya, yaitu :⁸

1. PP No. 37 Tahun 1998 juncto PP No. 24 Tahun 2016 tentang PJPPAT;
2. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Kode etik Notaris-PPAT;
4. PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT;
5. PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan, PERKABAN No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah juncto PP No. 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas PP No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan
7. UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Untuk melaksanakan semua peraturan Perundang-Undangan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengkaji secara benar, proses tahapan-tahapan yang harus dilakukan baik syarat formil maupun materiil dalam pembuatan akta jual beli, yaitu:⁹

1. Syarat Formil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah
 - a. Pasal 97 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu: “Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.”
 - b. Pasal 96 PERKABAN 8/2012 tentang Perubahan Atas PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: “Penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh PPAT sendiri dan ketentuan formil mengenai tata cara pembuatan akta PPAT ini pada substansinya adalah sama, dan penulis lebih menitik beratkan pada pengaturan yang diatur pada PMNA/KA BPN Nomor 3 Tahun

⁸ Wawancara, Agus Rahmat, Notaris-PPAT, Kabupaten Bekasi, Tanggal 28 November 2024

⁹ Wawancara, Agus Rahmat, Notaris-PPAT, Kabupaten Bekasi, Tanggal 28 November 2024

1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena lebih memiliki relevansi secara yuridis, harus dilakukan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.”

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya PERKABAN 8/2012. Dalam hal ini PPAT diberi keleluasaan untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri, akan tetapi bentuk, dan formatnya harus mengikuti ketentuan yang diatur BPN sebagaimana terlampir pada lampiran 16-23 PERKABAN 3/1997. Sedang menurut peraturan lama pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir akta yang dikeluarkan BPN.

Perubahan tersebut bertujuan untuk mengatasi terjadinya kelangkaan formulir, sehingga jika terjadi kelangkaan formulir, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta sendiri, akan tetapi bentuk dan formulasinya harus sama seperti yang ditentukan oleh BPN, sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (5) PERKABAN 8/2012, yaitu:

“Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).” Artinya adalah BPN akan menolak akta PPAT yang bentuk formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari BPN.

Sebelum berlakunya PERKABAN 8/2012 jika terjadi kelangkaan blanko, PPAT tidak diberikan kewenangan untuk membuat aktanya sendiri. BPN melalui suratnya Nomor 640/1884 tertanggal 31 Juli 2003 telah memberi kewenangan kepada Kanwil BPN dalam menghadapi kelangkaan dan kekurangan blanko akta PPAT yaitu dengan membuat foto copy blanko akta sebagai ganti formulir akta yang dicetak, dengan syarat pada halaman pertama setiap foto copy blanko akta itu dilegalisasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi atau pejabat yang ditunjuk serta dibubuhi paraf dan cap dinas pada setiap halaman.

- c. Pasal 98 ayat (2) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan, yaitu: “Dalam hal izin pemindahan hak/peralihan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.”
- d. Pasal 99 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan, yaitu:
 - (1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - (2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

-
- (3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform, dan
 - (4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
 - (5) Pasal 101 ayat (1) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: "Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku."
 - (6) Pasal 101 ayat (2) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
"Pembuatan Akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan."
 - (7) Pasal 101 ayat (3) PMNA/KA BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
"PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku."
 - (8) Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, yaitu:
"PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain."
 - (9) Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut

dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

- (10) Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
“Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan.”
- (11) Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu
“Sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, ketentuan ini menyatakan: PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), ketentuan tentang tugas PPAT untuk meminta bukti pembayaran pajak dari pembeli, hal ini sudah sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, yaitu: “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.”

Sedang bagi penjual sesuai Pasal 2 ayat (2) PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yaitu:
“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotocopy surat setoran pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.

2. Syarat Materiil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Syarat materiil yang harus dipenuhi oleh para pihak, yaitu;¹⁰

- a. Apakah penjual berhak menjual hak atas tanah tersebut.

Dalam hal ini, yang perlu diketahui oleh PPAT, yaitu apakah calon penjual berhak menjual tanah (obyek), dan status kepemilikan hak atas tanah tersebut (HGB, HM, HGU, dan HP).

¹⁰ Wawancara, Agus Rahmat, Notaris-PPAT, Kabupaten Bekasi, Tanggal 28 November 2024

-
- (1) Jika pemilik tanah (orang yang namanya tercantum dalam sertifikat) hanya satu orang, maka pemilik tersebut berhak menjual sendiri, sedang jika pemilik tanah lebih dari satu orang (harta bersama), maka yang berhak menjual tanah itu seluruh pemilik tanah tersebut, tidak boleh seorang pemilik saja yang bertindak sebagai penjual.¹¹ Jika proses jual beli tanah milik bersama dilakukan tanpa kehadiran salah satu pemilik, maka jual beli tanah tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak yang merasa dirugikan.
 - (2) Jika penjual belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
 - (3) Kalau penjual dalam pengampunan, maka diwakili oleh wali pengampunya;
 - (4) Kalau penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- b. Apakah Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan Sebagai penerima hak pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya, hal ini akan tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP).¹²
- (1) Kalau obyek jual beli tanah Hak Milik (HM), maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
 - (2) Kalau obyek jual beli HGB, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
 - (3) Kalau obyek jual beli tanah itu Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia; seorang warga asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- c. Apakah penjual/pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengetahui dan mencermati identitas penjual/pembeli secara jelas, mulai dari nama; umur, kewarganegaraan, pekerjaan, dan tempat tinggal. Jika pembeli/penjual perempuan yang sudah bersuami maka keterangan mengenai suami harus diketahui, yang semuanya itu dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk atau paspor. Sedang jika penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka perlu surat kuasa khusus notariil yang menyatakan untuk menjual tanah yang dijual tersebut dari penjual/pembeli kepada orang yang diberi kuasa.
- d. Apakah tanah boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

¹¹ Effendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.2.

¹² Urip Santoso., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet.ke.3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.368.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan sesuai dalam UUPA, yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi hak pemilik, dan tanah yang diperjualbelikan sedang dalam perkara/sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah, karena jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Terkait dengan persyaratan formil dan materiil, sebagaimana di uraikan di atas dalam peralihan hak. Dalam hal ini, PPAT tidak hanya sebatas mengacu pada kebenaran formil yang disampaikan oleh para pihak dalam pembuatan akta otentik, karena kebenaran formil belum tentu diikuti oleh kebenaran materiil, sebagai misal yang dituangkan kedalam akta (kebenaran formilnya) jual beli, ternyata setelah ditanya permasalahan sebenarnya (kebenaran materiilnya) hanya sebatas utang-piutang, sehingga hal ini tentunya akan merugikan pihak penjual.

Perkara Putusan Nomor: 63/PDT/2020/PT ini mengajukan gugatan mengenai Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 103 tanggal 13 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat I, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 49/2013 tanggal 8 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Tergugat III, dan Sertifikat Hak Tanggungan (HT) Nomor: 1837/2013 pangkat satu atas nama PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang berkedudukan di Jakarta Pusat yang diterbitkan Tergugat II menjadi tidak sah dan batal demi hukum karena dinyatakan bahwa akta jual beli Nomor: 619/2012 tanggal 4 Desember 2012 tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum;

Para Penggugat tidak pernah menjual tanah milik para Penggugat dengan luas 3.242 M2 dengan harga keseluruhan Rp. 470.000.000,- sedangkan harga pasaran tanah disekitar tanah obyek sengketa pada tahun 2012 ditas Rp. 120.000.000,- per are. sehingga sangat jelas jual beli tersebut hanya rekayasa dari Tergugat I, Tergugat II yang dibuat Tergugat III;

Oleh karena akta jual beli No 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, maka uang yang telah diterima oleh Penggugat I dari Tergugat I sebesar Rp. 470.000.000,- sudah sewajarnya Penggugat I dihukum untuk mengembalikan kepada Tergugat I, dan atas uang tersebut oleh karena Tergugat I tidak diketahui tempat tinggalnya maka untuk pembayarannya dapat dilakukan dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri Denpasar, untuk sewaktu – waktu diambil dan dibayarkan kepada Tergugat I uang sejumlah Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban didalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹³

Dengan demikian guna memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akibat kelalaian atau kealpaan dari PPAT dalam melakukan tugas kewenangannya dalam membuat akta autentik dalam jual beli tanah, sebagai wujud tanggungjawab bagi PPAT atas tindakan yang dilakukan dalam pembuatan akta autentik yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka wujud dari itu pemohon melakukan gugatan ke pengadilan baik secara litigasi dan non litigasi.

Dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah maka pemilik tanah dalam hal ini harus mengajukan Pembatalan sertipikat terlebih dahulu. Pembatalan sertipikat dapat dilakukan dengan cara meminta pembatalan Kepada Menteri ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan dengan alasan adanya kesalahan hukum dalam proses penerbitannya atau melalui mekanisme gugatan ke PTUN.

Dalam hal ini kasus ini putusan yang dihasilkan bersifat declaratoir dan kasus ini berkaitan dengan hak tanggungan sehingga dapat dikualifikasikan ke dalam kasus yang berat yang mana dalam lapangan terdapat perbedaan pemahaman hukum antara tiap pimpinan di Kantor Pertanahan. Beberapa pimpinan pada Kantor Pertanahan tidak berani untuk melakukan proses balik nama secara langsung jika berkaitan dengan hak tanggungan dengan dasar putusan pengadilan yang bersifat declaratoir karena takut jika nantinya menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Dengan demikian diawali dengan mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang apabila akan menolak untuk melakukan peralihan hak atas tanah akan menyurati Penggugat dan barulah kemudian Penggugat mengajukan keberatan. Jika Kantor Pertanahan tidak menanggapi keberatan yang diajukan Penggugat, maka selanjutnya Penggugat mengajukan banding ke Kantor Wilayah. Syarat ini harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN.

Gugatan untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik atas tanah dikarenakan Akta Jual Beli yang cacat hukum yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian nantinya amar putusannya memerintahkan BPN untuk mencabut Hak Milik dan menerbitkan sertipikat a.n Penggugat (pemenang perkara) maka proses peralihan hak atas tanahnya diatur dalam Pasal 29-42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Adapun Prosedurnya antara lain:¹⁴

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.54

¹⁴ Wawancara dengan Agoes Silfie Ratna, Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pada 30 November 2024

1. Penggugat (pemenang perkara) mengajukan permohonan pembatalan Produk Hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang inkraht melalui Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan syarat sebagai berikut;
 - 1). Surat permohonan;
 - 2). Fotocopy identitas pemohon yang dilegaliir dan kuasanya jika dikuasakan;
 - 3). Asli surat kuasa jika dikuasakan;
 - 4). Fotocopy bukti-bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
 - 5). Dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan;
 - 6). Fotocopy putusan pengadilan yang dilegalisir;
 - 7). Fotocopy berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir.

Berita acara pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud tidak diperlukan dalam permohonan, apabila:

- a. Melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - b. Tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat.
2. Setelah berkas diterima oleh Kantor Pertanahan, maka dilakukan kajian putusan, kemudian gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir dan penyelesaian kasus. Dalam hal ini Kantor Pertanahan biasanya memanggil akademisi sebagai narasumber untuk bahan pertimbangan agar nantinya putusan yang dihasilkan tidak menimbulkan resiko;
 3. Kantor Pertanahan menyurati Kantor Wilayah guna memohon rekomendasi pelaksanaan pembatalan Produk Hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan, kemudian yang menyetujui Kantor Wilayah dengan membuat Surat Keputusan Batal dan Surat Pemberitahuan;
 4. Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangannya menyampaikan surat keputusan pembatalan kepada pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang hak tanggungan setelah keputusan ditetapkan;
 5. Setelah dilakukan pembatalan sertipikat hak atas tanah yaitu berupa keputusan pembatalan, maka selanjutnya dilakukan pencoretan pada buku tanah dan sertipikat tanah dengan dasar penetapan putusan pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan setelah menerima salinan keputusan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Dalam proses pembatalan Sertipikat Hak Milik yang telah dibebankan hak tanggungan yang dilakukan oleh pemenang perkara nantinya akan menimbulkan peristiwa-peristiwa hukum yang telah terjadi. Salah satunya adalah pemasangan hak tanggungan pada Sertipikat Hak Milik yang dibatalkan akan menimbulkan kerugian bagi kreditur.

Akibat adanya putusan dari TUN sebagai dasar pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, maka kreditur akan kehilangan barang jaminannya atas hutang debitur. Ini akan menimbulkan kerugian bagi kreditur ketika debitur wanprestasi karena kreditur kehilangan aset jaminan yang digunakan sebagai pembayaran hutang oleh debitur.

Menurut Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa hak tanggungan batal karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan batal, hak tanggungan batal pula jika sertifikat yang dibebani hak tanggungan batal. Selanjutnya, Pasal 18 ayat 4 menjelaskan bahwa utang yang dijamin tidak hapus apabila hak tanggungan batal karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus. Menurut ketentuan Pasal 18 ayat (4), hal ini mengandung makna bahwa batalnya Sertifikat Hak Milik yang menjadi pokok hak tanggungan tidak serta merta menghapus utang antara debitur dan kreditur karena pada hakikatnya yang menimbulkan hak tanggungan adalah adanya perjanjian pokok, yaitu utang-utang antara debitur dan kreditur.

Perjanjian hipotek merupakan anak perusahaan dari perjanjian lain yang dikenal sebagai perjanjian utama dan tidak berdiri sendiri. Perjanjian utang-piutang berfungsi sebagai kontrak utama untuk perjanjian hipotek, yang menjamin utang melalui penggunaan hak hipotek. Dengan kata lain, perjanjian hipotek disebut sebagai perjanjian *accessoir*. Pemegang hipotek memiliki prioritas atas kreditor lain dalam hal pembayaran utang dan piutang karena keduanya merupakan hak jaminan yang substansial.

Hak tanggungan yang hapus karena hapusnya hak atas tanah kemudian memberikan konsekuensi hukum kepada kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan di mana awalnya status kreditur sebagai kreditur preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan kemudian berubah menjadi kreditur konkuren yang artinya memiliki hak perorangan yang bertindak sebagai jaminan umum yang mana pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan jumlah tagihan masing-masing kreditur dan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdarta yang menyatakan bahwa “segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatannya perseorangan”.

Bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formil, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata, dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya, atau sanksi kode etik oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang ditentukan Perundang-undangan terkait PPAT, PJPAT; Kode etik PPAT, dan rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang- Undang Hukum Pidana (KUHP) dilanggar.

Adapun macam bentuk perkara pidana yang berkaitan dengan akta PPAT dalam pembuatan akta otentik, yaitu:

- 1). Membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP),
- 2). Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP),
- 3). Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP),

- 4). Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP),
- 5). Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Terkait hal ini, penulis berpendapat bahwa jika seorang PPAT telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang PPAT, PJPPAT, Kode Etik PPAT, dan Peraturan BPN, maka ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas tindakan yang dilakukannya. Hal ini dibenarkan oleh Pasal 266 KUHP, yang menyatakan bahwa seorang PPAT yang telah melaksanakan tugasnya dengan benar bebas dari hukuman pidana berdasarkan ketentuan tersebut.

Dalam hal ini, PPAT adalah pihak yang menerima perintah, bukan pihak yang menerbitkannya, karena inisiatif berasal dari para pihak atau pemohon. Dalam hal ini, PPAT hanyalah orang yang diberi perintah (manus ministra), dan ia semata-mata bertindak sebagai perantara (alat) untuk pembuatan akta yang sah dalam hal penjualan. Namun, jika PPAT dengan sengaja dan sengaja bekerja sama dengan para pihak untuk melakukan perbuatan melawan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dijerat dengan Pasal 263 ayat (1) KUHP, yang berkaitan dengan Pasal 55 ayat (1), yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a dan Pasal 55 ayat (1) KUHP, hasil produksi yang dihasilkan oleh PPAT dapat dikenakan pemberatan.

E. PENUTUP

Pemilik tanah yang dirugikan dapat memperoleh perlindungan hukum perdata berdasarkan unsur penipuan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atas tindak pidana melawan hukum yang didasarkan pada penipuan. Setelah putusan pidana selesai, gugatan perdata diajukan untuk membatalkan akta yang diterbitkan oleh PPAT, dan majelis hakim memutuskan bahwa akta tersebut dapat dibatalkan. Jenis perlindungan hukum perdata bagi pemilik hak atas tanah ini terkait dengan ganti rugi materiil, sebagaimana ditentukan oleh majelis hakim.

F. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Agus Pandoman, Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam, Cetakan I.: Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017.

-
- J.M Van Dunne Henry dan GR Van der Burght, "Penyalahgunaan Keadaan" Diktat kursus Hukum Perikatan III (Terjemahan oleh Sudikno Mertokusumo), Kerja sama antara Dewan Kejasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia, Yogyakarta, 1987.
- Rendy Saputra, Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstadigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016.
- Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023
- R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Effendi Perangin-angin, Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Urip Santoso., Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cet.ke.3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Permen ATR/Ka. BPN Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Jurnal

- Kartikosari, H., & Sesung, R., Pembatasan Jumlah Pembuatan Akta Notaris Oleh Dewan Kehormatan Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *Jurnal Panorama Hukum*, 2(2), 167-184. doi:10.21067/jph.v2i2.1855.
- Multazam, M. T., & Purwaningsih, S. B. (2018). Verlijden Pada Jabatan Notaris Di Indonesia (Bukti Di Sidoarjo). *Res Judicata*, 1(1), 19-33. doi:10.29406/rj.v1i1.1036.
- Rafael Tunggu dan Ardy Chandra, Akibat Hukum Akta Notariil Yang Tidak Dibacakan Dalam Penandatanganan Perjanjian Kredit, Vol. 8 No. 1 - Juni 2018.
- Sulistiyono Sulistiyono, Pelaksanaan Sanksi Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris Oleh Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia Di Kabupaten Tangerang, *Jurnal Notarius* Vol 1, No 1 (2009).