


# Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak

M Afit Syahputra<sup>1</sup>, R. Ismala Dewi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

<sup>2</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia

<b>Article Info</b> <i>Article history:</i> Accepted: 21 Juni 2022 Publish: 4 August 2022	<b>ABSTRAK</b> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seringkali sebagai Pejabat Umum secara dengan sengaja atau tidak sengaja bertindak lalai dalam pembuatan akta jual beli. Salah satunya tidak melibatkannya seluruh ahli waris sebagai para pihak. Hal ini dapat menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak yang berkepentingan atas objek akta jual beli tersebut. Untuk itu perlu dilakukan penelitian mengenai kekuatan hukum, dengan menganalisa Putusan Pengadilan Negeri Ngawi 14/ /Pdt.G./2019/PN Ngw, yang terdapat dua permasalahan untuk diangkat yaitu Kekuatan hukum terhadap akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai para pihak dan tanggung jawab PPAT membuat akta jual beli tanpa izin seluruh ahli waris sebagai para pihak. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian dengan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Jual Beli yang tidak mengikut sertakan seluruh ahli waris batal demi hukum. Oleh karena itu disarankan seorang PPAT harus memastikan secara komprehensif seluruh ahli waris ikut dalam pembuatan Akta Jual Beli.
<b>Keywords:</b> <i>Sale and Purchase Deed, Land Deed Making Officer (PPAT), Heirs</i>	<b>Abstract</b> <i>Land Deed Making Officials (PPAT) are often Public Officials who intentionally or unintentionally act negligently in making the deed of sale and purchase. One of them is not involving all the heirs as parties. It can cause losses to interested parties on the object of the sale and purchase deed. For this reason, it is necessary to do research on the power of law, by analyzing the Decision of the Ngawi District Court 14/ /Pdt.G./2019/PN Ngw, which there are two problems to be raised, namely the legal power of the sale and purchase deed which does not include all heirs as parties and the responsibility of PPAT to make a deed of sale and purchase without the permission of all heirs as parties. To answer these problems, research is carried out using normative legal research methods. The results of the study showed that the Deed of Sale and Purchase which did not include all heirs was null and void. Therefore, it is recommended that a PPAT must comprehensively ensure that all heirs participate in the making of the Deed of Sale and Purchase.</i>
<b>Article Info</b> <i>Article history:</i> Accepted: 21 Juni 2022 Publish: 4 August 2022	<i>This is an open access article under the <a href="#">Lisensi Creative Commons Atribusi- BerbagiSerupa 4.0 Internasional</a></i> 
<b>Corresponding Author:</b> <b>M Afit Syahputra</b> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia <a href="mailto:m.afit@ui.ac.id">m.afit@ui.ac.id</a>	

## 1. PENDAHULUAN

Pada prinsipnya, ketika seseorang meninggal dunia maka seluruh harta kekayaannya akan jatuh kepada ahli warisnya, karena secara hukum para ahli waris ini terbagi menjadi beberapa golongan, maka ketika membeli tanah warisan harus dipastikan langsung berhadapan dengan ahli waris yang sah. Apabila ahli waris lebih dari satu orang maka sebaiknya bertransaksi dengan seluruh ahli warisnya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari (Ni Made Eka Yanti Purnawan, 2020).

Akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, seperti halnya hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan atas kepastian hukum dalam berbagai hubungan, baik hubungan hukum, ekonomi, dan sosial baik pada tingkat nasional maupun internasional. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa, walaupun sengketa tersebut terkadang tidak dapat dihindari.

Dalam proses penyelesaian sengketa akta autentik merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi bagi penyelesaian sengketa secara murah dan cepat (UUJN).

Akta autentik salah satunya diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan suatu akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu akta dapat dikatakan autentik apabila memenuhi unsur berikut (G.H.S Lumban, 1999):

1. Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang.
2. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang di mana tempat akta tersebut dibuat.

Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris, adapun pengertian notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang diharuskan oleh undang-undang dalam pembuatannya di hadapan atau dibuat oleh Notaris, ada juga akta yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum dapat membuat akta autentik pejabat umum tertentu dengan cara merangkap jabatan sebagai pejabat umum yang diperbolehkan oleh negara dan peraturan perundang-undangan tentang notaris. Salah satunya adalah merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1998).

Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT bagaikan dua sisi mata uang, apabila ada permasalahan hukum dengan jabatan PPAT, maka secara otomatis akan berpengaruh terhadap jabatan notarisnya. Notaris dan atau PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik khususnya mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1998). Hal ini merupakan syarat autentisitas suatu akta di mana PPAT dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh PPAT dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat sebagai akta autentik (Habib Adjie, 2011).

Akta yang dibuat oleh PPAT harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat autentik dari akta tersebut. Selain harus terpenuhinya unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata, haruslah terpenuhi juga unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan akta autentik dibuat atas dasar permintaan para pihak yang mempunyai kepentingan untuk membuat suatu perjanjian yang kemudian dituangkan dalam suatu bentuk akta autentik. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan syarat-syarat sahnyanya perjanjian yaitu adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, dan adanya kausa/sebab yang halal. (Syafarli, 2020)

## **2. KAJIAN TEORI**

PPAT dalam memenuhi syarat kecakapan dalam perjanjian antara para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum terlebih dahulu harus menjalankan prosedur meminta dokumen-dokumen atau surat-surat yang diperlukan untuk dituangkan di dalam akta. PPAT harus memastikan para pihak sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta yang akan dibuat dengan cara mengenal para penghadap melalui surat-surat atau dokumen-dokumen yang diperlihatkan kepadanya seperti Kartu Tanda Penduduk, Akta Perkawinan, Kartu Keluarga, Akta Kematian, maupun Keterangan Waris. Hal ini diperlukan agar pembuatan akta autentik tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak terkait yang memiliki hak atau berkepentingan di kemudian hari.

Berbicara tentang perwarisan, apabila pembuatan akta autentik seperti akta jual beli itu

dilakukan antara para pihak yang menggunakan objek harta peninggalan orang tuanya terdahulu maka PPAT harus mengetahui kepada siapa harta peninggalan si Pewaris dibagikan. Sebab menurut hukum waris berlaku suatu asas, bahwa apabila seseorang meninggal dunia maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya. karena hal ini menunjukkan daya jangkau kekuatan mengikat yang kuat, demikian pula dengan sama luas kualitas maupun intergritasnya yang melekat pada diri pewaris. (Saputra, 2020)

Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1994 Jo Pasal 584 KUHPerduta menyatakan hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu. Dengan demikian PPAT dalam hal pembuatan akta autentik yang merupakan objek warisan maka, sangatlah diperlukan untuk memastikan kecakapan para penghadap yang akan bertindak dalam pembuatan akta autentik dengan meminta segala dokumen yang bersangkutan dengan kewarisan, seperti Akta Kematian yang diikuti dengan Surat Keterangan Waris.

PPAT yang telah melaksanakan prosedur yang diperlukan guna memastikan kecakapan para penghadap tidaklah lepas dari tanggung jawab terhadap isi akta yang dibuatnya. Pada hakikatnya, PPAT hanya bertanggungjawab terhadap kebenaran formil sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak dalam pembuatan akta autentik. PPAT membuat akta autentik berdasarkan alat bukti, keterangan dan pernyataan para penghadap dan berkewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat di dalam akta autentik tersebut sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Keterangan tersebut dijelaskan dengan cara membacakannya sehingga jelas apa yang termaktub dalam isi akta tersebut serta memberikan akses terhadap informasi yang terkait bagi para pihak yang bersangkutan. Apabila akta yang dibuat ini ternyata di kemudian hari mengandung cacat hukum maka dalam hal tersebut menjadi suatu pertanyaan apakah merupakan kesalahan PPAT dalam membuat aktanya atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta tersebut.

Adapun duduk perkara mengenai permasalahan ini sebagaimana yang termuat dalam Pengadilan Negeri Ngawi Nomor 14/Pdt.G./2019/PN Ngw, 2020 adalah sebagai berikut: **Penggugat I adalah ayah kandung (Tergugat I)** ayah kandung **Penggugat yang menikah** dengan ibu kandungnya yaitu (EH) sesuai dengan Buku Pendaftaran Nikah NO. 56 tahun 1970 KAU Paron.

Pernikahan tergugat dengan Ibu Kandung tergugat dikaruniai 3 anak Bernama RP (**Turut Tergugat I**), PA (**Penggugat**), KA (**Turut Tergugat**). Bahwa Ibu kandung dan ketiga anak tersebut memiliki harta berupa dua bidang tanah hasil waris dari orang tua (Ayah/Kakek Penggugat, Turut Tergugat I dan II) ibu kandung tersebut. Harta tersebut dibuktikan dengan Leter C Desa nomer. 2692 Ps. 220 D.I luas 700 M2 atas nama K dan Leter C Desa nomer. 2690 Ps. 223 D.I luas 660 M2 atas nama K (**Objek Perkara**). Ibu kandung penggugat mengalami sakit parah yang diagnosa Rumah Sakit Umum Dr. Soeroto Ngawo mengalami *dementia Vaskulardimana* atau fungsi otak menurun dan menyebabkan gangguan ingatan/gangguan jiwa. **Tergugat I** tanpa seizin **Penggugat** mengajukan penetapan pengampunan dan izin jual (**Objek Perkara**) ke Pengadilan Negeri Ngawi dengan alasan untuk biaya hidup maupun perawatan ibu (EH) (Ibu Kandung Penggugat). Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Ngawi No perkara 65/Pdt.P/2018/PN Ngw, **Tergugat I** bulan September 2018 menjual dua bidang tanah tersebut kepada **Tergugat II** dan **Tergugat III** yang keduanya masih ada hubungan keluarga (menantu) tanpa sepengetahuan **Penggugat** selaku anak kandung dari Ibu (EH).

Tindakan yang dilakukan **Tergugat I** dengan menjual harta asal dengan tanpa memberitahukan atau seijin Penggugat yang merupakan anak kandung (EH), merupakan perbuatan melawan hukum. Tindakan tergugat I menjual tanah milik (EH) (Ibu kandung **Penggugat, Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II**) yang saat ini tidak patut berbuat

hukum, haruslah seizin dari anak – anaknya karena harta yang menjadi objek sengketa dalam perkara a.qou merupakan harta asal dari nenek dari **Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II**. Menurut penggugat, Jual beli yang terjadi antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** dan **Tergugat III**, hanyalah rekayasa dan faktanya tidak terjadi transaksi jual beli, hal itu dimaksudkan agar terjadi peralihan hak saja. **Tergugat I** dengan menggunakan surat penetapan wali pengampu dan ijin menjual, menjual tanah SHM no: 2201 luas 599 M2 dan SHM no: 2202 luas 593 M2 atas nama pemegang hak (EH), kepada **Tergugat II** dan **Tergugat III**, berdasarkan akte jual beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 yang dibuat di hadapan PP (**Tergugat IV**) Selaku pejabat PPAT Kecamatan Paron.

Terhadap Akte jual beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 yang dibuat di hadapan **Tergugat IV** telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari (EH) oleh **Tergugat I** selaku penjual kepada **Tergugat II** dan **Tergugat III** selaku pembeli sehingga hak atas tanah beralih ke atas nama **Tergugat II** dan **Tergugat III**.

Berdasarkan kasus di atas dapat dilihat bahwa PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah sudah dengan sengaja tidak menjalankan kewajiban dan kewenangannya serta tidak memperhatikan dan mengikuti syarat-syarat atau prosedur yang berlaku dalam pembuatan Akta Jual Beli di mana pada Akta Jual Beli. Pada akta jual tersebut tidak dicantumkan seluruh ahli waris sah terhadap objek jual beli tersebut sebagai para pihaknya.(Putri, 2019, hal. hlm. 6) Oleh karena itu timbul pertanyaan bagaimana kekuatan hukum pada akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah dalam pembuatannya dan sejauh manakah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sahnya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai permasalahan: 1.) kekuatan hukum pada akta jual beli yang tidak mengikutsertakan ahli waris sah dalam pembuatannya dan 2.) bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan ahli waris sahnya.

Metode penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan Penelitian tersebut perlu dilakukan dengan penelitian hukum normatif. Dalam penelitian ini Penggunaan data sekunder, yang terdiri dari bahan yuridis primer, sekunder, dan tersier, merupakan hal yang lumrah dalam kajian hukum normatif. Bahan hukum utama adalah bahan hukum utama, dan harus digunakan dalam hubungannya dengan penyelidikan ini, seperti peraturan perundang-undangan yang ada.(Marzuki, 2021)

Data hukum sekunder merupakan data sebagai acuan dalam hal yang diambil peneliti misalnya jurnal hukum. Dan data hukum tersier merupakan bahan pendukung bahan hukum primer serta data hukum sekunder misalnya kamus hukum. Data sekunder didapatkan berdasarkan penelitian kepustakaan menggunakan sistematika dokumentasi maupun instrument pengumpulan data dalam bentuk studi dokumen. Melalui bahan yang sudah didapatkan melalui penulisan penelitian ini nantinya akan dilakukan pengkajian secara deskriptif kualitatif (Asikin, 2020)

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu (Soekanto, 1984). Oleh sebab itu berdasarkan metode penelitian diatas maka sistematika penulisan hukum akan terdiri pendahuluan, analisis, simpulan dan saran. Pendahuluan yang dibahas mengenai latar belakang, kasus posisi dan metode penelitian. Analisis yang akan dibahas di halaman-halaman selanjutnya akan berisikan mengenai pengertian serta teori PPAT sebagai pejabat Umum dan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah. Adapun dari pengertian dan teori tersebut maka dianalisis berdasarkan peraturan yang berlaku mengenai Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Jual Beli tanpa melibatkan seluruh Ahli Waris dan bagaimana Tanggung jawab PPAT yang membuat Akta Jual Beli Kasus Posisi yang telah diuraikan sebagai latar belakang penulisan karya ilmiah ini. Kesimpulan dan saran nanti berisikan mengenai hasil dari analisis yang telah diuraikan tersebut.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

PPAT mempunyai peranan selaku pejabat yang ditugaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan (seperti: pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan (Rizqi Setya Budi, 2021).

Menurut Salim HS jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut (Salim HS, 2011)

Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah dan Perjanjian Jual Beli Tanah, PPAT mempunyai peranan yang sangat penting, sebab PPAT yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta. Sebelum membuat akta PPAT perlu meneliti apakah secara administratif sebidang tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT dan berada dalam daerah kerjanya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Maka dari itu peranan PPAT sangat penting, sebab tanpa adanya PPAT dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan / sengketa (Rizqi Setya Budi, 2021).

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto Pasal 1458 KUHPerdara. Jual beli tanah memiliki pengertian yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pihak pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai dan terang (Boedi Harsono, 2003). Pengertian jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan pengertiannya dengan jual beli tanah dalam hukum adat (yang tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya disertai pembayaran harganya secara tunai (Soenaryo Basuki, 2011).

Jika sifat tunai itu telah terpenuhi berarti pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas suatu hak atas tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT yang ditandatangani oleh para pihak. Sehubungan dengan hal itu, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual (Boedi Harsono, 1972).

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Sementara itu, dalam masyarakat modern, tentunya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik. Apabila transaksi itu dibuat dalam akta autentik, maka judul aktanya disebut dengan akta jual beli (Salim HS, 2016).

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 disebutkan terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yakni (Sudikno Mertokusomo, 2007):

1. Syarat Materiil, adalah
  - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
  - b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Seseorang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu yang merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik. Jika pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik

tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu yang bersama-sama. Tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual (Adrian Sutedi, 2008)

- c. Tanah yang merupakan objek dalam jual-beli ini tidak sedang dalam keadaan sengketa.
2. Syarat Formil, setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai peralihan haknya yakni dengan akta jual beli. Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. Maka, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik sarusun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Disebutkan dalam syarat jual beli di atas yaitu dalam syarat materiil bahwa penjual haruslah merupakan penjual yang berhak dan bersangkutan dengan tanah yang menjadi objek dalam jual beli. Dalam kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 14/Pdt.G./2019/PN Ngw, bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan harta bersama yang diperoleh Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Ibu Kandung Penggugat sebagai Warisan dari K Ayah dari Ibu Kandung Penggugat atau Kakek dari Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang dibuktikan Leter C Desa nomer. 2692 Ps. 220 D.I luas 700 M2 atas nama K dan Leter C Desa nomer. 2690 Ps. 223 D.I luas 660 M2 atas nama K.

Akan tetapi Tergugat I melakukan Jual Beli Objek Perkara tersebut dengan Tergugat II dan Tergugat III dengan bukti Akta Jual Beli di hadapan Tergugat IV sebagai PPAT yang didasari Surat Ketetapan Pengadilan Negeri Ngawi No. 65/Pdt.P/2018/PN Ngw yang menetapkan Tergugat I sebagai pengampu dan mendapat izin untuk menjual 2 (dua) bidang tanah tersebut.

Pengampunan adalah keadaan di mana seseorang karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap atau tidak di dalam segala hal cakap untuk bertindak di dalam lalu lintas hukum, karena dianggap tidak cakap maka guna menjamin dan melindungi hak-haknya, hukum memperkenankan seseorang untuk dapat bertindak sebagai wakil dari orang yang berada di bawah pengampunan.(Sharfina dan Sukananda, 2019)

Pengampunan diatur dalam buku I KUHPerduta. Adapun syarat-syarat seseorang berada dibawah pengampunan adalah sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 433 (KUHPerduta):

*"Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampunan, sekalipun ia kadangkadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampunan karena keborosan". Berdasarkan ketentuan Pasal 433 di atas jelas dan tegas, kondisi sakit jiwa, permanen atau tidak, merupakan hal yang mutlak seseorang dapat ditempatkan di bawah pengampunan;*

Pasal 434 KUHPerduta menjelaskan secara tegas bahwasanya setiap keluarga sedarah berhak minta pengampunan keluarga sedarahnya berdasarkan keadaan dungu, gila atau mata gelap. Disebabkan karena pemborosan, pengampunan hanya dapat diminta oleh para keluarga sedarah dalam garis lurus, dan oleh mereka dalam garis samping sampai derajat keempat. Barang siapa karena lemah akal pikirannya, merasa tidak cakap mengurus kepentingan sendiri dengan baik, dapat minta pengampunan bagi dirinya sendiri.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 434 KUHPerduta, tidak semua orang dapat ditunjuk dan ditetapkan sebagai pemegang hak pengampunan. Hukum mensyaratkan hanya orang yang memiliki hubungan darah saja yang dapat mengajukan dan ditetapkan sebagai pemegang hak pengampunan. Bahkan terhadap saudara semenda (hubungan persaudaraan karena tali perkawinan) pun, hukum tetap mengutamakan orang yang memiliki hubungan darah sebagai pemegang hak pengampunan.

Mengenai Penetapan Pengampunan Pengadilan Negeri terikat dan harus tunduk pada

ketentuan Pasal 438 KUHPerdara yaitu: Bila Pengadilan Negeri berpendapat, bahwa peristiwa-peristiwa itu cukup penting guna mendasarkan suatu pengampunan, maka perlu didengar para keluarga sedarah atau semenda, Pasal 439 KUHPerdara yaitu: Pengadilan Negeri setelah mendengar atau memanggil dengan sah orang-orang tersebut dalam pasal yang lalu, harus mendengar pula orang yang dimintakan pengampunan, bila orang itu tidak mampu untuk datang, maka pemeriksaan harus dilangsungkan di rumahnya oleh seorang atau beberapa orang Hakim yang diangkat untuk itu, disertai oleh panitera, dan dalam segala hal dihadiri oleh jawatan kejaksaan.

Berdasarkan uraian Pasal 438 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa seharusnya dalam mengajukan izin pengampunan, **Pemohon (Tergugat I)** seharusnya meminta pendapat dari **Penggugat** yang sebagaimana diuraikan sebelumnya adalah anak kandung dari ibu (**EH**), namun di dalam persidangan tidak ada fakta yang menerangkan bahwa **Penggugat** dimintai atau didengar pendapatnya dalam permohonan pengampunan dan izin menjual yang diajukan oleh **Tergugat I**.

Oleh Sebab itu dapat disimpulkan Ketetapan Pengadilan Negeri Ngawi Mengenai Hak Pengampunan Cacat hukum dan tidak dapat menjadi dasar melakukan jual beli tanah yang tertuang dalam Akta Jual beli: akta PPAT Kabupaten Ngawi atas nama PRAKOSO PRANAJAYA, SH (**Tergugat IV**).

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Penyimpangan terhadap syarat perjanjian tersebut bisa berhubungan subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual) atau obyek yang diperjualbelikan. Selain itu dalam jual beli bisa terdapat penyimpangan lainnya, yaitu:

- a. Salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun;
- b. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia;
- c. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi tidak dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi;
- d. Pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta.

Berdasarkan Uraian di atas mengenai pengajuan permohonan pengampunan dan izin menjual yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana dalam Pasal Pasal 438 KUHPerdara tidak sepengetahuan dan seizin dari pihak Penggugat dan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III atas 2 (dua) bidang tanah dalam perkara a quo juga tidak sepengetahuan atau seizin Penggugat selaku pihak yang juga mempunyai hak atau kepentingan atau selaku pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam jual beli tanah yang bersangkutan, sehingga jual beli tersebut mengandung cacat formil. (Danastri, 2020, hal. hlm. 89)

Pertanggungjawaban PPAT dapat dilihat apakah Notaris/PPAT tersebut sudah melaksanakan tugas dan pokok secara maksimal tanpa ada kelalaian. Tugas pokok PPAT adalah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, Perwujudan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah yaitu akta dibuat sedemikian rupa untuk menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak, untuk itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa sahnya perbuatan. hukum yang dimaksudkan para penghadap. Ketentuan Pasal 55 Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006 yaitu "PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta". Tanggung jawab PPAT terhadap para pihak, maupun terhadap diri sendiri karena ketidak cermatan ataupun karena

kelalaian dalam menjalankan profesi dalam pembuatan akta sehingga terjadi kesalahan di dalam pembuatan akta autentik. Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya di muka pengadilan akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undang yang berlaku.(Saputra, 2020, hal. hlm. 10)

Adapun Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sah Sebagai Para Pihak yang dilakukan oleh PPAT tersebut akan menjadi masalah bagi PPAT itu sendiri. Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), hal tersebut bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. 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 (Herlien Budiono, 2008)

#### 1. Pertanggungjawaban PPAT secara Perdata

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa perkara Pengadilan Negeri Ngawi Nomor 14/PDT.G/2019/PN Ngw merupakan perkara hukum tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pejabat Publik dalam bidang pengalih hak atas tanah. Pada dasarnya ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugiannya tersebut. Pihak yang merasa dirugikan akibat kesalahan maupun kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja terhadap PPAT dalam pembuatan akta jual beli, dapat mengajukan gugatan perdata atas dalil PPAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Di dalam proses persidangan, pihak yang dirugikan sebagai penggugat harus dapat membuktikan bahwa suatu perbuatan melawan hukum, Mariam Darus Badruzaman mengatakan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan;
- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan kasualitas (sebab-akibat) antara perbuatan dan kerugian.

##### a. Adanya Suatu Perbuatan

Bahwa Tuan PP (Tergugat IV) selaku PPAT di mana ia dengan sengaja melanggar kode etik profesi PPAT seperti tidak menjalankan tugasnya dengan jujur, bertanggungjawab, mandiri dan tidak berpihak, dan juga melanggar Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti melanggar sumpah jabatan, membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa dan pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya, bahwa dengan kesadarannya mengetahui akibat yang ditimbulkan atau diharapkan apabila suatu perbuatan tersebut dilakukan.

##### b. Perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum



Bahwa atas tindakan yang dilakukan TERGUGAT IV di atas sangat bertentangan dengan UUN Pasal 16 Ayat (1) Huruf a: notaris dalam pembuatan akta harus: bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan hak yang terkait dalam pembuatan hukum.

c. Adanya kesalahan

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- i. Adanya unsur kesengajaan;
- ii. Adanya unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
- iii. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Tergugat IV tersebut telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan ketelitian atau hati-hati sebagai mana dimaksud dalam pasal 45 ayat (1) huruf e, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai anak kandung yang sah.

d. Adanya kerugian

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV selaku PPAT dan Tergugat I dengan menerbitkan Akta Jual Beli dengan cara merangkai suatu kebohongan dan memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta tersebut mengakibatkan Penggugat kehilangan kepemilikan hak atas tanah/Objek Perkara.

e. Adanya hubungan kasualitas (sebab-akibat) antara perbuatan dan kerugian

Dengan memperhatikan sifat kejadian dalam perkara ini terdapat hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian yaitu perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat IV Berdasarkan akte jual beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat IV telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari (EH) (Tergugat I selaku penjual) kepada Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli sehingga hak atas tanah beralih ke atas nama Tergugat II dan Tergugat III. Akibat dari perbuatan tersebut membuat kerugian kepada Penggugat yang memiliki hak atas objek perkara tersebut.

2. Pertanggungjawaban PPAT Secara Administrasi

Berdasarkan Kasus Posisi tersebut, terdapat pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, pelanggaran kewajiban bagi PPAT, dan pelanggaran Kode Etik PPAT yang telah dilakukan oleh Tuan AAS (Tergugat I) selaku PPAT, yaitu:

- a. Tidak mencerminkan perilaku professional dalam menjalankan kewajiban serta tugasnya sebagai PPAT.
- b. Ikut membantu melakukan permufakatan jahat yang dapat mengakibatkan sengketa atau konflik yang dapat merugikan orang lain.
- c. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang dapat mengakibatkan sengketa.
- e. Dalam pembuatan Akta Jual Beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- f. Penyimpangan terhadap sumpah jabatan PPAT yaitu bahwa PPAT akan menjalankan

jabatannya dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak.

Terhadap pelanggaran kode etik tersebut di atas yang dilakukan oleh PPAT, masyarakat baik perorangan ataupun badan hukum yang merasa dirugikan atas perbuatan PPAT tersebut dapat melakukan pengaduan terhadap dugaan pelanggaran oleh PPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi Lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 2018).

Apabila dalam pemeriksaan PPAT terlapor mendapatkan rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis, maka Kepala Kantor Pertanahan menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran tertulis kepada PPAT. Dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN. Setelah Kepala Kantor Wilayah BPN menerima usulan tersebut bagi rekomendasi sanksi pemberhentian sementara akan ditindaklanjuti dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara. Sedangkan bagi yang menerima rekomendasi sanksi pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat, Kepala Kantor Wilayah BPN menindaklanjuti usulan tersebut dengan membentuk dan menugaskan Tim pemeriksa MPPW lalu hasil pemerisaak tersebut oleh Kepala Kantor Wilayah. BPN melaporkan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal Selaku Ketua MPPP, Selanjutnya Menti menindaklanjuti dengan menetapkan Surat Keputusan Pemberhentian dengan Hormat atau Surat Keputusan Pemberhentian dengan Tidak Hormat.

## 5. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diberikan adalah Kekuatan hukum akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah sebagai para pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor 14 /Pdt.G./2019/PN Ngw berakibat akta tersebut batal demi hukum yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Objek dalam jual beli merupakan harta warisan, di mana subjek yang terdapat dalam akta jual beli tersebut haruslah merupakan ahli warisnya dikarenakan ahli waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal dan jika ahli waris tersebut lebih dari satu maka semua ahli waris ikut menjadi subjek dalam akta jual beli. Sehingga Akta Jual Beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 di mana pihak penjual tidak mengikut sertakan seluruh ahli warisnya sebagai para pihak menunjukkan akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dalam syarat sah jual beli tanah.

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai para pihak dapat dikenakan pertanggungjawaban secara Perdata atas dugaan Perbuatan Melawan Hukum dan pertanggungjawaban secara admnistrasi dengan melaporkannya kepada Majelis Pembinaan dan Pengawas Daerah (MPPD). Di mana PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan suatu akta yang tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang tercantum di dalamnya maupun pihak ketiga.

## 6. DAFTAR PUSTAKA PERATURAN

Indonesia, Kitab Undang–Undang Hukum Perdata, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491.

- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104, TLN No. 2043.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893 Tahun 2016.
- \_\_\_\_\_, *Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Permen No. 2 Tahun 2018. BNRI No. 395 Tahun 2018.

Pengadilan Negeri Ngawi Putusan Nomor 14/ /Pdt.G./2019/PN Ngw.

### **BUKU & JURNAL**

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama. 2011.
- Asikin, Amirudin Dan Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2020.
- Budi, Rizqi Setya. "PERAN PPAT TERKAIT DENGAN PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PP No. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang)." *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 27, no. 20 (2021): 2975-2992.
- Danastri, Avitya. "Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT. DPS)." *Indonesian Notary* 2, no. 4 (2020).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Yogyakarta: Citra Aditya Bakti. 2002.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (Dalam hubungannya dengan TAP MPR RI XI/MPR/2001)*. Cet. 1. Jakarta: Universitas Trisakti. 2002.
- H.S., Salim. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016. \_\_\_\_\_. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2021.
- Putri, Soraya Rafika. "Pembatalan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengetahui Adanya Cacat Hukum (Studi Kasus Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/PDT/2016)." *Indonesian Notary* 1, no. 002 (2019).
- Saputra, Martin Josen. "Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sah Sebagai Para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 60/Pdt. G/2018/PN. PTK)." Universitas Indonesia, 2020.
- Sharfina, Vitra Hana, dan Satria Sukananda. "Perlindungan Hukum Atas Hak Keperdataan Bagi Orang Yang Berada Dalam Pengampuan (Studi Kasus Penetapan Nomor 0020/PDT. P/2015/PA. BTL)." *Justitia Jurnal Hukum* 3, no. 2 (2019).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI-Press, 2006.
- Syaferli, Dian. "Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Kajian Terhadap Tanggung Jawab Dalam Jabatannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/Pdt/2018/Pt. Yyk)." *Indonesian Notary* 2, no. 1 (2020)
- Purnawan, Ni Made Eka Yanti. "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 309-318..
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Erlangga.1999.

